

# 房地買賣預定單

民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

NO: 888701

買受人姓名	身分證字號 / 統編	連絡電話	
通訊地址		E-Mail	
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	<input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 已付定金新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：	
		民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日前應補足定金新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。收款人：	
<b>訂購內容及說明</b>			
戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價 新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整
	土 地	面積： 坪	
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 _____ 層，編號第 _____ 號，共計 _____ 位		車位售價 新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 _____ 層，編號第 _____ 號，共計 _____ 位		
總價	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整	簽約日期	民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日
		應繳簽約金	新臺幣 億 仟 佰 拾 萬 仟元整
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 <input type="checkbox"/> 同意 <input type="checkbox"/> 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。			
備註			
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 簽章

第一聯：客戶(紅)

第二聯：公司(黃)

第三聯：銷售現場(白)

附註說明：  
 民法第249條：定金、除當事人另有訂定外，適用下列之規定：  
 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。  
 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。  
 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。



## 二、房屋坐落：

同前述基地內【毅聯 WIN】編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶(共計 90 戶)，  
為主管建築機關核准 113 年 08 月 15 日建管 113 建字第 0171 號建造  
執照。

建造執照暨核准之該戶房屋平面圖，詳如附件(二)：「建造執照影本」、  
附件(三)：「房屋及車位平面圖」。

## 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- (一) 買方購買之停車位屬 法定停車空間 自行增設停車空間 獎勵  
增設停車空間為 地上 地面 地下惟置車板採隨機停車方式  
平面式機械式 其他，依建造執照圖說編號第\_\_\_\_\_號之  
停車空間，計\_\_\_\_\_位，該停車位 無獨立權狀，其車位規格為  
容車長 \_\_\_\_\_公尺，容車寬 \_\_\_\_\_公尺，容車高\_\_\_\_\_公尺，  
容車重 \_\_\_\_\_公斤。另含車道及其他必要空間，面積共計  
平方公尺\_\_\_\_\_坪)，持分 100000 之\_\_\_\_\_。如停車空間  
位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式、  
種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，  
依第二目之比例計算之 計算方式如附表所示。(建造執照核准之該  
層停車空間平面圖影本如附件三)
- (二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間  
面積占共有部分總面積之比例。(詳附件四)
- (三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂  
該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

#### 第 四 條 房地出售面積及認定標準

##### 一、土地面積：

買方購買【毅聯 WIN】社區編號\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓壹戶，其土地持分面積\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_坪)，應有權利範圍為 100000 之\_\_\_\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) 占區分所有全部專有部分總面積 3182.63 平方公尺 ( 962.74 坪) 比例計算。

如因土地分割、合併或地籍重測，則以新地號、新面積辦理所有權登記。

##### 二、房屋面積：

本房屋面積共計\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) ， 包含：

(一) 專有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) 。

1. 主 建 物 面積計\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) 。

2. 附屬建物面積計\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) 。

包含：

■陽 臺\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) 。

(二) 共有部分，面積計\_\_\_\_\_平方公尺 ( \_\_\_\_\_坪) 。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_\_\_\_％。

##### 三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依本契約

第六條「房地面積誤差及其價款找補」規定互為找補。詳如附件(四)：

「房地車位面積及總價明細表」。

#### 第 五 條 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、騎樓、走道、車道、智慧建築中控室、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、台電配電場所、台電管道間、機電設備空間、防空避難室(兼停車空間)、幫浦室、電信室、

水箱、蓄水池、屋頂突出物、緊急發電機室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。

- 二、買方購買【毅聯 WIN】社區共有部分總面積計 2699.72 平方公尺（816.66 坪）；專有部分總面積計 3182.63 平方公尺（962.74 坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算，其面積係以【毅聯 WIN】社區共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

## 第 六 條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依本契約「房地出售面積及認定標準」計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

## 第 七 條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

- 一、土地價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。
- 二、房屋價款：新臺幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬\_\_\_\_仟元整。

## 第八條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

### 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予台北富邦商業銀行股份有限公司執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

詳如附件(五)：「預售屋不動產開發信託證明書影本」。

### 價金返還之擔保

本預售屋由(金融機構)負責承作價金返還擔保。價金返還之擔保費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之擔保契約影本予買方。

### 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外擔保之\_\_ (同業同級公司) 等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶擔保協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶擔保協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之\_\_ 請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之\_\_ 不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶擔保協定之書面影本予買方。

## 第 九 條 付款條件

一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

詳如附件（六）：「房地付款明細表」。

二、如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

三、買方應依付款明細表列時間或接到賣方繳款通知書後七日內，自行向賣方指定之信託銀行：『銀行別：台北富邦商業銀行 / 敦北分行；戶名：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶；帳號：82110000603847』以現金或即期支票如數一次繳清（需經兌現始生效力），並以付款存根作為繳納憑證換取統一發票。如係繳納票據而遭退票時，買方須於通知 退票日起五日內以現金補付，否則即視同買方未繳款。

## 第十條 逾期付款之處理方式

- 一、買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之延遲利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
- 二、買方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或延遲利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前款情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第十一條 地下層、屋頂、法定空地及其他約定專用之使用方式及權屬

### 一、地下層停車位：

本契約地下層總面積 1281.32 平方公尺（387.59 坪），扣除本契約「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」所列不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1058.88 平方公尺（320.31 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

- 二、A1 戶之二層、五層露臺或屋頂平臺，由各該樓層緊鄰露臺或屋頂平臺之住戶永久約定專用，其他所有權人同意約定無償由承購該露臺或屋頂平臺戶之買方自行維護管理使用，惟該承購戶不得於露臺或屋頂平臺上增設任何固定設施，承購戶並明白本露臺或屋頂平臺未加計於購買價金中。

### 三、法定空地：

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

#### 四、屋頂平臺及突出物：

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平臺，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

五、法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

### 第十二條 建材設備及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件（七）：「建材設備表」施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 114 年 05 月 15 日前開工，民國 119 年 06 月 14 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期限：
  - （一）因天災地變等不可抗拒之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
  - （二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算延遲利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

#### 第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間及裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之，費用由買方負擔。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方自簽認起三十日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

#### 第十五條 驗收

- 一、賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

- 二、雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。
- 三、第一款接通自來水，電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔。
- 四、達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除另有約定並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用，均由賣方負擔。

## 第十六條 房地所有權移轉登記期限

### 一、土地所有權移轉登記：

土地所有權之轉移，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

### 二、房屋所有權移轉登記：

房屋所有權之轉移，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

### 三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

### 四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之所有款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定地政士辦理之。倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

### 第十七條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各款義務：

(一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息予買方。

(二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

(三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款），並完成一切交屋手續。

(四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房地保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則於日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起\_\_\_\_\_日內配合辦理交屋手續，逾期賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

#### **第十八條 共有部分之點交**

- 一、賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- 二、賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

#### **第十九條 保固期限及範圍**

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時，自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年，未涉及結構部分防水負責保固三年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### **第二十條 貸款約定**

- 一、第七條契約總價內之部分價款新臺幣：\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利買方之貸款條件時，買方

有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一) 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_\_\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二) 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_\_\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## 第二十一條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反本契約第十二條「建材設備及其廠牌、規格」第二款、

第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

## **第二十二條 房地讓與或轉售條件**

- 一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- 二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- 三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_\_\_\_（最高以萬分之五為限）之手續費。

## **第二十三條 地價稅、房屋稅之分擔比例**

- 一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

## **第二十四條 稅費負擔之約定**

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算

增值稅，由賣方負擔，但買方未依本契約第十六條「房地所有權移轉登記期限」規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

二、所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

四、應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

五、本戶房地暫收款新臺幣\_\_\_\_\_萬元整。

## **第二十五條 賣方之瑕疵擔保責任**

一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_\_\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## **第二十六條 不可抗力因素之處理**

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利率計算退還買方。

## **第二十七條 違約之處罰**

一、賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

- 二、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- 三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_\_\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 四、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_\_\_\_（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 五、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## **第二十八條 通知送達**

- 一、買、賣雙方相互間所謂之洽商、徵詢或通知事項，均以書面按本契約所載之地址掛號寄發，如任一方遇有地址變更時，應以書面通知對方後，通知送達之處所以變更之地址為準。
- 二、如因對方拒收或無法送達致退回者，均以第一次寄發時郵局之郵戳日期為準，視為已依本契約通知送達完成。
- 三、買方有數人者，除對本契約買方之義務負共同連帶責任外，買方應指定送達代收人，賣方依本契約所為之通知或意思表示以送達至代收人為合法送達，即對買方全體均生送達效力。

## **第二十九條 當事人及其基本資料**

本契約應記載當日人及其基本資料：

- 一、買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。

二、賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

### **第三十條 疑義之處理**

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

### **第三十一條 合意管轄法院**

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

### **第三十二條 附件效力及契約分存**

- 一、本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。
- 二、本契約之相關附件視為本契約之一部分。

### **第三十三條 未盡事宜之處理**

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理、並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

### **第三十四條 個人資料之蒐集、處理及利用**

- 一、賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。
- 二、賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

本契約附件明細：

附件（一）：「地籍圖」。

附件（二）：「建造執照影本」。

附件（三）：「房屋及停車空間平面圖」。

附件（四）：「房地車位面積及總價明細表」。

附件（五）：「預售屋不動產開發信託證明書影本」。

附件（六）：「房地及車位付款明細表」。

附件（七）：「建材設備表」。

附件（八）：「住戶管理規約」。

附件（九）：「分管同意書」。

附件（十）：「代刻印章授權書」。

附件（十一）：「代辦貸款委託書」。

附件（十二）：「一層共有共用部分平面圖」。

附件（十三）：「地下一層共有共用部分平面圖」。

附件（十四）：「地下二層共有共用部分平面圖」。

附件（十五）：「地下三層共有共用部分平面圖」。

附件（十六）：「地下四層共有共用部分平面圖」。

附件（十七）：「屋頂一至三層共有共用部分平面圖」。

立契約書人

買 方：

身分證字號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：(H) (O)

(M)

賣 方：毅聯建設股份有限公司

法定代理人：陳 啟 育

統一編號：53564127

公司地址：臺北市大同區涼州街2之12號

公司電話：2553-1838

不動產經紀業

公司名稱：遇見創意行銷有限公司

代 表 人：賴 宏 昌

統一編號：42690371

通訊地址：新北市板橋區中山路二段318巷20弄26-1號

電 話：(02) 2983-5888

不動產經紀人：[REDACTED]

經紀人證號：[REDACTED]

通訊地址：[REDACTED]

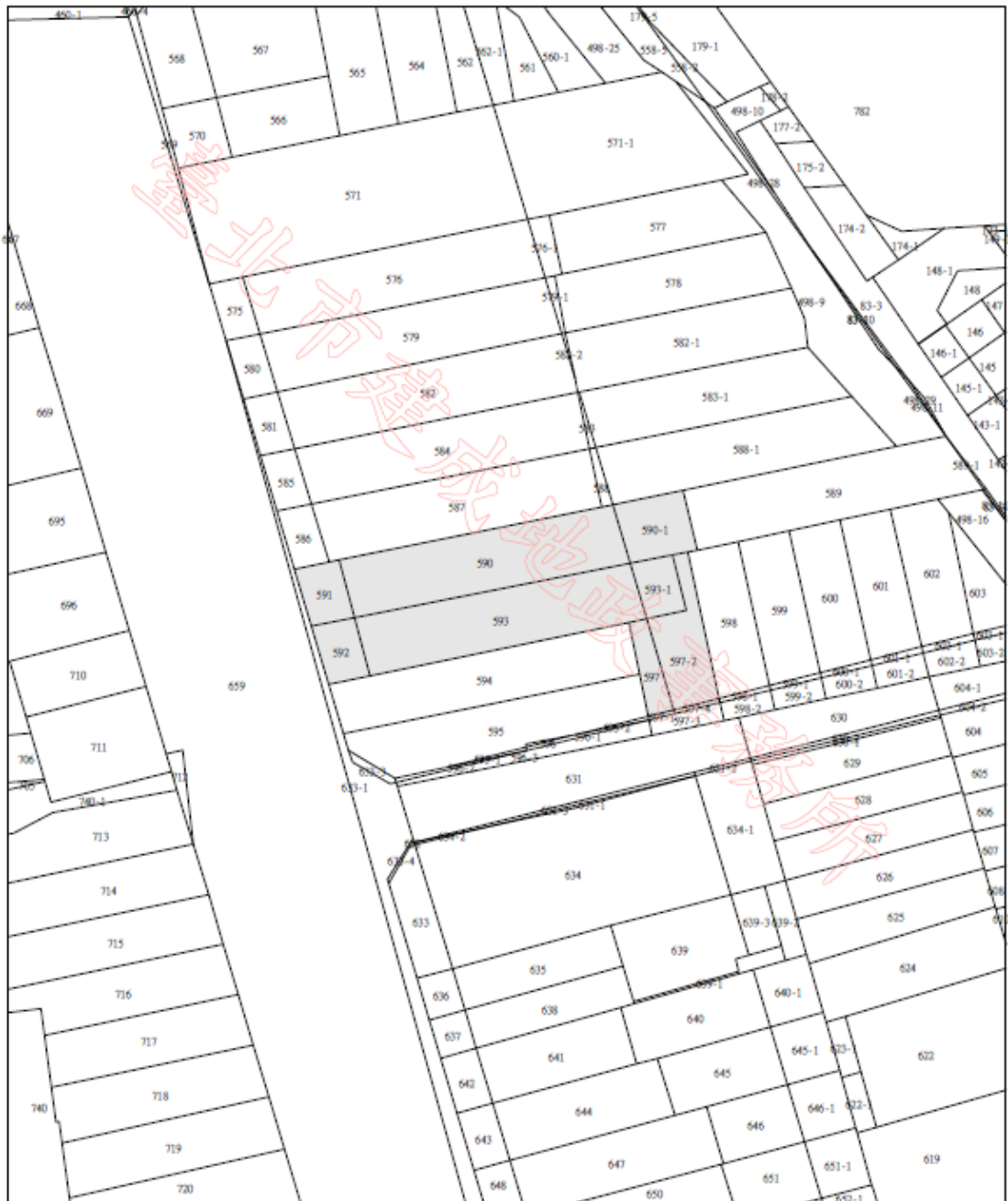

中 華 民 國 年 月 日

附件 (一):「地籍圖」

**地籍圖謄本**

建成電謄字第246559號  
土地坐落：臺北市大同區雙連段二小段590,590-1,591,592,593,593-1,597,597-1,597-2,  
597-4地號共10筆  
本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈蓋界結果為準)


北  
資料管轄機關： 臺北市建成地政事務所  
本謄本核發機關： 臺北市建成地政事務所  
主任：沈瑞芬  
中華民國 113年08月29日10時38分



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由實愛齡自行列印  
謄本種類碼：DNDW5BMR2，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

附件(二):「建造執照影本」

臺北市府都市發展局建造執照				113建字第0171號			
起造人姓名	毅聯建設股份有限公司 負責人:陳啟育			住址	10358臺北市大同區民權里涼州街2-12號		
設計人姓名	李岳軍			事務所名稱	李岳軍建築師事務所		
建造類別	新建			構造種類	RC造(供公眾使用建築物)		
使用分區	第三種商業區等2項請詳見附表			幢層數	1幢1棟地上15層地下4層 共19層90戶		
建築地點	地址	大同區民權里寧夏路113之1號 共4筆 詳見附表					
	地號	大同區雙連段二小段0590-0000號 共10筆					
各層面積總計	騎樓	31.83m <sup>2</sup>	建築面積	263.43m <sup>2</sup>	基地	騎樓	40.44m <sup>2</sup>
	其他	5489.18m <sup>2</sup>			面積	其他	415.56m <sup>2</sup>
發照日期	113年08月15日			領照日期			
規定開工日期	自領照日起六個月內開工			規定竣工期限	自申報開工日起61個月內竣工		
工程造价	\$ 92,813,994 元						
建築物概要							
建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途	建築要項	面積m <sup>2</sup>	高度(M)	各層用途
1棟地下001層	320.33	3.6	騎空腳踏車停車空間、機電設備空間共23筆(詳見附表)				
總計:						5521.01	m <sup>2</sup>
備註	注意事項、起造人名單、地址、地號在背面。						
上列工程准予給照							
中華民國一十三年八月十五日				局長 <b>王玉芬</b> 請假 副局長 <b>劉美秀</b> 代行			

1. 工程進行時請依噪音及空氣污染管制法令有關規定辦理。
2. 危害公共安全檢則法第193條、建築法第58、63、89條處罰。

臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0171號

建築地點：大同區民權里寧夏路113之1號

大同區民權里寧夏路117號

大同區民權里寧夏路117之1號（後進）

大同區民權里寧夏路117之1號

使用分區：

第三種商業區

第四種住宅區

地號：大同區雙連段二小段0590-0000號  
大同區雙連段二小段0591-0000號  
大同區雙連段二小段0593-0000號  
大同區雙連段二小段0597-0000號  
大同區雙連段二小段0597-0002號

大同區雙連段二小段0590-0001號  
大同區雙連段二小段0592-0000號  
大同區雙連段二小段0593-0001號  
大同區雙連段二小段0597-0001號  
大同區雙連段二小段0597-0004號

原核發執照號碼：054營字第1246號  
046營字第0782號

055使字第0268號

**建築物概要：**  
1棟地下001層、面積:320.33㎡、高度:3.6M、用途:防空避難室兼停車空間、機電設備空間  
1棟地下003層、面積:320.33㎡、高度:5.2M、用途:停車空間、機電設備空間  
1棟騎樓、面積:31.83㎡、高度:4.2M、用途:騎樓  
1棟地上002層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上004層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上006層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上008層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上010層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上012層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上014層、面積:268.16㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟突出物001層、面積:36.61㎡、高度:3.2M、用途:樓電梯間  
1棟突出物003層、面積:36.61㎡、高度:3.0M、用途:樓梯間、水箱  
1棟地下002層、面積:320.33㎡、高度:5.2M、用途:停車空間、機電設備空間  
1棟地下004層、面積:320.33㎡、高度:3.2M、用途:停車空間、機電設備空間  
1棟地上001層、面積:259.25㎡、高度:4.2M、用途:門廳、梯廳、停車空間  
1棟地上003層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上005層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上007層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上009層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上011層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上013層、面積:275.72㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟地上015層、面積:261.98㎡、高度:3.2M、用途:(第二組)多戶住宅,(H-2)集合住宅  
1棟突出物002層、面積:36.61㎡、高度:2.8M、用途:樓梯間、機電設備空間

**雜項工作物：**排水溝:長度54.76m  
挖方6278.47立方公尺;  
圍牆:長度24.64m、高度2.0m

**適用法令概要：**

- 建築物防火及防火避難設施適用111年01月19日發布建築技術規則版本
- 建築物耐震設計適用內政部111年06月14日建築物耐震設計規範及解說版本

**注意事項：**

1. 首次掛號日期：《112》年《12》月《29》日（法令適用日期：112年12月29日）。
2. 建築地點：大同區民權里。
3. 實設空地《149.98》平方公尺。
4. 法令適用日於105年6月4日後之案件，應依「臺北市新建建築物綠化實施規則」辦理。

# 臺北市府都市發展局建造執照附表

113建字第0171號

## 注意事項：

5. 結構專業技師：《品創工程顧問有限公司》，技師：《李坤昌》結構工程技師。
6. 地質調查專業技師：《邦城工程顧問有限公司》，技師：《賴至中》大地工程技師。
7. 電機專業技師：《圓能電機冷凍空調技師事務所》，技師：《莊雙能》電機工程技師。
8. 建物拆除剩餘部分檢討專業技師：《鍾榮滿土木結構技師事務所》，技師：《鍾榮滿》結構工程技師。
9. 本案為建築執照委託協審案件，並經協審單位（臺北市建築師公會）審查在案。
10. 本案基地屬中度液化潛能區，經檢附臺北市申請建造執照土壤液化潛能分析調查表，建築物構造別：（鋼筋混凝土造），基礎形式：（筏式基礎），擋土形式：（連續壁）。
11. 拆除執照併案辦理，拆除面積《1316.88》平方公尺（含有產權910.83平方公尺，無產權部分406.05平方公尺），共《4》戶。拆除門牌：《寧夏路117號一至三樓、117之1號一至三樓、117之1號後進一至三樓、113之1號一樓、113之1號二至三樓》由李岳軍建築師事務所負責監拆，如逾開工期限未拆除完成應退向當地戶政事務所申請備查，以免註銷門牌影響權益。
12. 如有產權糾紛由申請人自行負責。
13. 原有執照併案作廢：原建照執照：046營字第0782號，原使用執照：無；原建照執照：054營字第1246號，原使用執照：055使字第0268號（地號：597、597-1、597-2、597-4、598、598-1、599、599-1、600、600-1、601、601-1、602、602-1等14筆）（其中地號：597、597-1、597-2、597-4等4筆作廢）
14. 共同壁保留暫不拆除，待鄰房改建時無條件一併拆除並收回作為空地使用。
15. 六層以上或供公眾使用建築物，建築設備（包括電力、避雷）於申報第一次樓版勘驗（基礎版）時，應檢附有目的事業主管機關核可之文件、專業技師簽證報告及圖說，暨建築師交由專業技師之委託書。
16. 本次新設窗型或箱型冷氣機，但未涉內政部訂頒「建築物空氣調節設備專業工程部分專業技師辦理簽證項目」內容。
17. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有中央系統空氣調節工程者，於中領使照前，原設計專業技師或監造專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師或監造專業技師簽證之竣工圖說。
18. 六層以上或供公眾使用建築物，於興建時如規劃設置有緊急發電機者，原設計專業技師應於設計階段確定後以書面知會消防設備師納入考量，於中領使照前，原設計專業技師應執行竣工查驗，並檢附原設計專業技師及消防設備師簽證之竣工圖說。
19. 管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除應依法令規定辦理外，自整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人、管理委員會或管理負責人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修，並轉載於公寓大廈規約中。
20. 昇降機《2》部。
21. 昇降設備應於中領使照前領得昇降設備許可證。
22. 本案依電信法38條第7項規定，建築物電信、光纜設備及相關設置空間，其設計圖說於申報放樣勘驗前，應先經國家通訊傳播委員會審查，於完工後應經國家通訊傳播委員會審驗。
23. 中領使用執照前應檢附機械停車設備使用許可證。
24. 放樣勘驗前應完成消防設備審核。
25. 第1次樓板勘驗前應完成自來水用水設備表後工程設計圖審查。
26. 建築工程於施工期間應申請臨時工程用水。
27. 建築物於未來增、修、改建、室內裝修施工前，應依規定向轄區消防分隊申請消防設備及施工中消防防護計畫審查，並轉載於公寓大廈管理規約中。
28. 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定設置之新建建築物，屋頂平臺面積為225.37平方公尺，屋頂平臺綠化面積為124.52平方公尺。
29. 本案為非公有新建建築物應取得候選等級綠建築證書，並獲都市更新建築容積獎勵辦法或都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定之容積獎勵，其所有權人、管理委員會或管理負責人於綠建築標章首次屆滿有效期間前，應完成延續認可，並納入使用執照及公寓大廈管理規約加註。
30. 依臺北市綠建築自治條例應取得綠建築分級評估銀級以上之綠建築標章，應於一樓樓板勘驗時，同時檢附候選綠建築證書。
31. 本案適用臺北市綠建築自治條例應檢附設置（基地保水）、（雨水貯留利用系統之雨水有效儲水量47.1噸）、（省水標章及節能標章之設施），其中（省水標章及節能標章之設施）、（屋頂平台綠化面積124.52平方公尺）應檢具相關資料併竣工查核。
32. 起造人應於領得使用執照前提出繳交綠建築維護費用予公寓大廈公共基金之公庫代收證明。
33. 起造人於產權移交時，應將專有部分之綠建築維護管理計畫資料交付其所有權人，並將共用部分及約定共用部分之綠建築管理計畫交付管理委員會或管理負責人。
34. 本案為98年起核發建造執照（含變更設計及施工中報備案件）涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，應於竣工勘驗前，經委託臺北市建築師公會審查完成，並請該公會於審查完成時檢附「查核結果附註事項」。



## 注意事項：

- 35.本案為98年起核發建造執照(含變更設計及施工中報備案件)涉及建築技術規則「綠建築專章」設計案件，於申領執照時應依據臺北市建築師公會「查核結果附註事項」，檢附監造人、承造人暨專任工程人員自行查驗紀錄負責之「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(一)材料、設備出廠證明及檢驗報告表」、「臺北市綠建築竣工查驗查核附表(二)竣工及施工過程照片列表」。
- 36.新建房屋基地內如有既有污水設施管渠通過，起造人應提送管溝或廢管計畫書送工務局衛生處審查核備，方能續辦申請污水排水設計審查，並應確實完成污水管渠封管作業，防止施工水泥砂漿或非溶解性固體物等流入污水系統造成阻塞。放樣動驗前應提示污水排水設計圖說送該處審查核可文件。
- 37.如變更污水排放口位置，應於申領使用執照前，將污水排水設計圖送工務局衛生處申請辦理變更設計。
- 38.如位於應設置專用下水道地區或場所，申領使用執照前應向環保單位申請廢(污)水排放許可證。
- 39.申報放樣動驗時，車道出入口紅磚斜坡道設計圖說應經工務局新工處審查核可。
- 40.適用臺北市基地開發併入兩地下水道退流量標準案件，應於基礎版動驗前經本府工務局水利工程處審查核可，並於屋頂版動驗前提報「排水計畫自主檢查紀錄表」至水利工程處，基地開發面積300平方公尺以下或經主管機關核定水保計畫之山坡地建築開發並依規定設置滯洪沉砂池案件，為免適用範圍。
- 41.基地坐落臺北航空站(水平面限高95.49M)限建範圍內，經設計建築師檢討限建絕對高度90.0公尺，本案申請建築物絕對高度60.2公尺，尚無影響飛航安全。
- 42.本案併案辦理室內裝修視同建築物內部裝修，裝修設計圖說併案由設計建築師簽證負責，竣工查驗時由建造執照之監造人、承造人自行查驗簽證負責，並檢附材料證明文件，免再送本市審查機構辦理查驗，內部裝修未施工完竣前，不得核發使用執照。
- 43.基地內退縮無遮蔭人行道或騎樓應負責維護管理，並列入產權移轉交代及列入公寓大廈規約。
- 44.自103年7月1日起掛號之建造執照申請案件，如設置騎樓或無遮蔭人行道應以防滑鋪面鋪築，並於申請使用執照時，併案檢具符合CMS3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。
- 45.自111年8月1日起掛號之建造執照申請案件，基地內無障礙通路、開放空間等公共空間，於設計及施工階段亦應採用防滑鋪面，相關標準皆比照騎樓及無遮蔭人行道防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)。至於其他公共空間或浴廁地坪濕滑場域，在中央尚未明訂相關法規或參考標準前，建議參採上開規範辦理。
- 46.本案工程如屬危險性工作場所審查及檢查辦法第二條第四款之丁類危險性工作場所(建築物高度在八十公尺以上之建築工程/開挖深度達十八公尺以上/且開挖面積達五百平方公尺之工程、工程中模板支撐高度七公尺以上、面積達三百三十平方公尺以上者)，依勞動檢查法第26條規定，施工前應向本市勞動檢查處申請危險性工作場所審查合格，始可使勞工在場作業。
- 47.拆除執照(含併建之拆除部分)，承造人應於申報開工前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 48.建造執照(含雜項執照)，承造人應於申報放樣前上網申報清理流向並檢具事業廢棄物清理計畫送環保局審查，實施二階段申報廢棄物流向或取得免申報廢棄物清理計畫之證明。
- 49.建造執照(含雜項執照)於申報放樣動驗前，承造人應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 50.本案拆除工程之拆除物(土質代碼:B5)，經建築師簽證核算，數量為1040.34立方公尺，於申報開工前應將剩餘資源處理計畫書送本市建管處備查，並依規定實施二階段申報土方流向。
- 51.本市屬空氣污染防治法第一級建築工程(建築面積263.43平方公尺)與建照核定工程期限(61月)之乘積達4,600(平方公尺·月)以上者，承造人應於申報開工時，檢附環保局退流廢水污染削減計畫核備文件。
- 52.地面層設置停車空間，起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈規約中明確記載外，產權移轉應列入交代，且須轉載於公寓大廈規約中。
- 53.預售中心之樣品屋、實品屋及圖說應符合建造執照核准圖說及用途，並於現場張貼公告說明。使用執照核發後2年內，本局持續加強巡查及不定期檢查，如發現地面層以上(含地面層)之室內停車空間涉有違規隔間或變更使用行為，將依法處處。
- 54.預售建築契約須送臺北市府地政局備查
- 55.符合「臺北市不動產開發業輔導管理規則」第8條規定者，應主動向本市不動產開發業商業同業公會報備開發案名稱、現任負責人及銷售時間等資訊。
- 56.本案依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建，經本局112年9月8日北市都建字第1126028226號函核准重建計畫，其獎勵容積為843.82平方公尺、容積獎勵額度為37%在案；實際使用獎勵容積為843.82平方公尺，容積獎勵額度為37%。如後續變更起造人，應先完成重建計畫申請人變更後始得辦理。
- 57.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報放樣動驗前取得耐震設計標章，並於領得使用執照前繳納耐震標章保證金新臺幣26,284,006元，於領得使用執照2年內取得耐震標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。若於使用執照核准前取得耐震標章，得向本市建管處辦理備查，免予繳納耐震標章保證金。
- 58.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級綠建築證書，且於領得使用執照前繳納綠建築標章保證金新臺幣7,885,432元，並於領得使用執照2年內取得銀級綠建築標章，得依協議書規定申請無息退還保證金。
- 59.起造人依危老重建計畫協議書乙方立協議書人應於申報一樓樓版動驗前取得候選銀級智慧建築證書，且於領得使用執照前繳納智慧建築標章保證金新臺幣7,885,432元，並於領得使用執照2年內取得銀級智慧建築標章，得

# 臺北市政府都市發展局建造執照附表

113建字第0171號

## 注意事項：

- 依協議書規定申請無息退還保證金。
60. 依本府文化局112年6月30日北市文化資源字第123025113號函及112年11月10日北市文化資源字第1123036209號函規定。本案業經文化局113年2月19日，文號：北市文化資源字第1133001165號函審查同意在案。
  61. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位型式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
  62. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
  63. 依申請特殊結構審查原則辦理，結構規劃含結構系統(結構平面、主要構架簡圖)及施工方法報告，經台北市結構工程工業技師公會(113)北結師徐(十四)字第1130653號函認屬可行；詳細結構設計應於申報放樣驗前完成結構委託審查。
  64. 起造人應於公寓大廈成立管理委員會向本局申請撥付公共基金時，一律將陽臺禁止加窗或加設鐵窗等規定納入公寓大廈規約內容，並向本局完成報備程序。起造人應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
  65. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
  66. 自民國104年9月1日起領得使用執照之建築物，起造人或所有權人於申辦建物所有權第1次登記，或因買賣、交換、贈與、信託辦理所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具3個月內有效之建築物無違章建築證明。前項申請案件未檢附開業建築師出具之前項證明者，本市各地政事務所應於登記完畢後1日內通報本局依法查察。
  67. 若符合公寓大廈規約範本第2條第7款規定，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施(係避免兒童由外牆開口或陽臺墜落所為之設施)
  68. 本案樓地板經建築物設計人簽證屬建築技術規則建築設計施工篇第72條或第73條規定所列舉之項目。
  69. 本案採鋼筋混凝土樓板或鋼承版式鋼筋混凝土造樓板，屬建築技術規則建築設計施工編第46-6條所列項目等，竣工時應檢附相關材料試驗證明或取得「內政部建築新技術、新工法、新設備及新材料認可通知書」及相關證明文件。
  70. 已依劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討，並已取得臺北市政府消防局會辦協審書面意見表，發文文號：113A1-007，一、本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。二、建築物竣工後，救災活動空間範圍須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。



附件（三）：「房屋及停車空間平面圖」

買方購買房屋 \_\_\_\_\_ 棟 \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 戶（如上附圖所標示）

停車空間 \_\_\_\_\_號 \_\_\_\_\_位（如上附圖所標示）

備註 1. 停車空間面積 \_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_\_)坪，佔共有部分總面積之  
比例： \_\_\_\_\_%。

2. 行動不便車位下車區與通道，僅供住戶通行使用，應保持淨空不得  
佔用或堆放雜物。

附件(四):「房地車位面積及總價明細表」

房屋編號: \_\_\_\_\_ 車位編號: \_\_\_\_\_

一、房屋總面積: \_\_\_\_\_  $m^2$  ( \_\_\_\_\_ )坪, 包括:

1. 專有部分面積: \_\_\_\_\_  $m^2$  ( \_\_\_\_\_ )坪

A. 主建物面積: \_\_\_\_\_  $m^2$  ( \_\_\_\_\_ )坪

B. 附屬建物面積: \_\_\_\_\_  $m^2$  ( \_\_\_\_\_ )坪(陽台)

2. 共有部分面積: \_\_\_\_\_  $m^2$  ( \_\_\_\_\_ )坪

3. 主建物面積占本房屋得登記面積之比例為: \_\_\_\_\_ %

二、停車空間面積: \_\_\_\_\_ 平方公尺 ( \_\_\_\_\_ )坪 (含車道及其他必要空間)

佔共有部分總面積之比例: \_\_\_\_\_ %

性質:

車位形式: \_\_\_\_\_

規格: \_\_\_\_\_

本契約總價款: 新臺幣 0 萬元整, 明細如下:

一、房屋價款: 新臺幣 0 萬元整, 共包括:

1. 專有部分: 新臺幣 0 萬元整, 分別為:

A. 主建物部分: 新臺幣 0 萬元整

B. 附屬建物陽台: 新臺幣 0 萬元整

2. 共有部分: 新臺幣 0 萬元整

二、土地價款: 新臺幣 0 萬元整

三、車位價款: 新臺幣 0 萬元整

附件（五）：「預售屋不動產開發信託證明書影本」

### 信託告知書

綠毅聯建設股份有限公司（即開發商兼信託契約委託人）就座落於臺北市大同區雙連段二小段590地號等10筆土地之興建房屋案（本專案名稱：毅聯WIN，建照號碼：113建字第0171號），為辦理其分得房地預售且符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關「履約擔保機制-不動產開發信託」之相關規定，就土地、興建資金之管理運用及履行融資約定等目的，於中華民國113年12月24日與台北富邦商業銀行股份有限公司（即信託契約受託人）簽訂有信託契約在案，由受託人依法令及信託契約之約定執行「不動產開發信託」相關事務，特此證明。

此致

毅聯建設股份有限公司



立告知書人：台北富邦商業銀行股份有限公司

信託部門經理人：陳秋蘭

營利事業統一編號：03750168



**聲明事項：**

- 一、受託人謹依法令及信託契約之約定辦理相關信託事務，對委託人以外之人並無配合義務。
- 二、本信託告知書僅供作為本興建房屋案已辦理不動產開發信託之說明，並非受託人完工承諾或價金返還等履約保證之證明；本不動產開發信託之受益人為賣方而非買方，受託人之管理處分方式悉依本專案信託契約為之。
- 三、委託人不得有使任何第三人混淆、誤認或誤以為任何承諾或保證之情事，如委託人與第三人有任何糾紛者，應自行解決，與受託人無涉。

114. 1. 15

中 華 民 國 年 月 日

附件：「不動產開發信託」約定說明及注意事項

- 一、本專案由台北富邦商業銀行股份有限公司（以下稱受託人，連絡電話：02-27186888）辦理「不動產開發信託」，由富邦建築經理股份有限公司（連絡電話：02-66313636）提供本專案工程進度、銷售查核與續建協助，本不動產開發信託事務係依本專案信託契約辦理，受益人為賣方而非買方，其執行續建協助事宜不應被解釋為保證完工之承諾。且不論起造人或土地及建物所有權人名義誰屬，本案起造人名義變更前與變更後應負之法律責任及所衍生之一切損害賠償責任，皆由賣方負擔之。
- 二、除所有權登記款及交屋款外，買方所繳買賣價金各期期款均應存入受託人為本專案而於台北富邦商業銀行敦北分行所開立之信託專戶（專戶戶名為：台北富邦商業銀行受託信託財產專戶）。買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託，但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於受託人與賣方，並非存在於受託人與買方，買方所繳買賣價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之買賣價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，受託人亦不負受託管理之責任，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。
- 三、本信託目的係在確保本專案興建資金之專款專用，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能，買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。受託人對本專案不負任何協助賣方完工或代賣方履約完工之責任，受託人除有違反信託契約之義務外，不負損害賠償責任。
- 四、本專案買方所繳價金係隨同其他興建資金依信託契約約定專款專用而逐漸減少，賣方「無法依約定完工或交屋時」，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響，受託人除依信託契約約定辦理剩餘信託財產分配外，對買方不負任何責任及義務；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求，如因買賣契約個別糾紛（包括但不限於

賣方有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等)任何求償問題，悉由買方自行依法或依買賣契約向賣方請求。

五、為保障買方權益及協助受託人對買方所繳價金交付信託之查詢網頁建置、買賣契約資料及價金查核，買方同意賣方得將其個人資料（內容至少包含買方姓名、身分證字號、電話、地址）、買賣契約資料(如買賣標的及繳款明細等)提供予本專案受託人及建築經理公司於信託相關契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露；但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項規定或信託相關契約約定應予公開或揭露者外，受託人及建築經理公司應負保密之責任。買方得自行向賣方或至受託人網頁查詢其所繳買賣價金交付信託之明細（查詢網址為：[https://www.fubon.com/Fubon\\_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp](https://www.fubon.com/Fubon_Portal/bank/Trust/PrePayment.jsp)），賣方應至少每月結算造冊交由受託人，如買方對網頁內之資訊有任何疑問，請逕洽賣方或其銷售代理機構或受託人處理，賣方並應提出合理說明處理之。

六、於賣方無法依約定完工或交屋之情形（包括評估無法續建或續建後仍無法完工者），除有應依法院強制執行或保全程序之裁定或命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權即歸屬於買方，如受託人認為有需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如下所示，買方應遵循之。

#### 七、受益權人會議準則

（一）受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本準則規定辦理。

#### （二）召集事由與召集程序

1. 本準則所稱之受益權人及受益權比例，悉依信託契約之約定。
2. 依信託契約約定發生賣方無法依約定完工或交屋情形時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜。

3. 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

4. 受託人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人：

(1) 受益權人會議之日期、時間及地點。

(2) 受益權人會議之召集事由。

(3) 受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

(4) 受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

(5) 全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

(6) 其他依法令之事項。

(7) 前項通知應以掛號郵寄方式寄送(如係指定代表人者，應通知代表人)。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。

召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前二項之規定。

5. 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，提示身分證明文件、買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人提示買賣契約正本、買賣契約編號及繳款憑證、身分證明文件，載明授權範圍，並附本人與代理人身分證明文件影本，委託代理人出席受益權人會議。

6. 受益權人會議召集時，召集人應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明或身分證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### （三）決議方法與表決權之計算

1. 受益權人會議之表決應以表決票方式為之。
2. 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。
3. 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約之受益權比例定之。
4. 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：
  - (1) 受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。
  - (2) 受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。
  - (3) 受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認為已依規定出席受益權人會議：
    - A. 受益權人未簽名或蓋章。
    - B. 受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號或其身分證明文件不相符。
    - C. 使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。
  - (4) 表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益

權人仍認為已出席受益權人會議，計入出席權數：

- A. 於同一議題所表決之事項欄均打“”表示。
  - B. 於同一議題所表決之事項欄均未打“”表示。
  - C. 上述表示，有塗改之情形，而未經受益權人於塗改處另行簽名或蓋章。
  - D. 受益權人未於□內打“”，或以其他記號代替“”。
  - E. 表決票染污或撕破致無法辨認其表示。
- (5) 受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。
- (6) 受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：
- A. 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - B. 監督開票、驗票及統計結果。
  - C. 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- (7) 受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- (8) 受益權人如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附蓋用原留印鑑或簽名式之委託書，於受益權人會議結束前向召集人辦理。

#### (四) 會議規範

1. 受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，不得開會。
2. 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

(五) 其它應遵行事項

1. 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發委託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。
2. 前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。
3. 議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。
4. 如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。
5. 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。受益權人會議所選定之人，得以自己名義，為受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。
6. 本準則若有任何未盡事宜，悉依信託業辦理信託業法第三十二條之一之受益人會議應遵行事項規定辦理。



附件（六）：「房地及車位付款明細表」

戶別：\_\_\_\_\_棟\_\_\_\_\_樓

車位編號：\_\_\_\_\_號

戶別：

幣別：新臺幣

期	別	成數%	繳納金額	繳納日期
訂	金	8%	0萬元整	下訂日
簽	約		0萬元整	簽約日
開	工	2%	0萬元整	
1	連續壁完成	1.5%	0萬元整	
2	基礎板混凝土澆置完成	1.5%	0萬元整	
3	一樓板混凝土澆置完成	1.5%	0萬元整	
4	五樓板混凝土澆置完成	1.5%	0萬元整	
5	十樓板混凝土澆置完成	1.5%	0萬元整	
6	十五樓板混凝土澆置完成	1.5%	0萬元整	
7	屋頂突出物混凝土澆置完成	1.5%	0萬元整	
8	三樓至十二樓外牆貼磁磚完成	1.5%	0萬元整	
9	三樓以上鷹架拆除	1.5%	0萬元整	
10	領取使用執照	1.5%	0萬元整	
交屋款		5%	0萬元整	
自備款合計		30%	0萬元整	
銀行貸款合計		70%	0萬元整	
總價款		100%	0萬元整	
匯款銀行：		台北富邦商業銀行 / 敦北分行		
匯款戶名：		台北富邦商業銀行受託信託財產專戶		
信託匯款帳號：		請備註戶別		
買方應於辦理對保手續時，一併繳付預付稅費。 (預付稅費非買賣期款之一部分，於賣方通知交屋時辦理多退少補。)				

## 附件（七）：「建材設備表」

### 一、建築結構

- （一）本大樓結構經電腦程式精密計算，並由專業結構技師簽證確認，經台北市結構技師公會及台北市建管主管機關審查核准圖樣施工，無論承重、抗壓、耐震、防火、防颱等特性，均符合內政部頒佈之建築技術規則之規範。
- （二）結構根基穩固，採用連續壁施工及筏式基礎，另本案特別將耐震係數提升等級制 0.26G 並取得耐震標章，以提高住戶使用之舒適性及安全性。
- （三）鋼筋材料採用耐震之熱軋鋼筋、採 NEW RC 工法，部分鋼筋使用 SD-490 型號鋼筋，符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之標準，鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之標準，無輻射鋼筋汙染之虞，混凝土建材符合氯離子檢測標準。並將採不定期抽樣檢核，確保工程品質。
- （四）本大樓鑄筋採用 135 度彎鉤及 SA 級鋼筋續接器。
- （五）本大樓採用 JFE 制震間柱及 A-PLUS 鋼筋間隔器工法。

### 二、建築外觀

- （一）由名建築師精心設計時尚立面，建築外觀採外牆磚、金屬飾板的搭配，入口大廳配合玻璃帷幕牆與天然石材。外牆配合燈光計畫，依夜間燈光設計之考量於適當位置及人行走道佈設各式優美燈具。
- （二）石材搭配磁磚與金屬格柵。

### 三、門廳設計

- （一）整體規劃設計，大門採用豪華藝術造型大門。
- （二）地坪以仿石材晶面地磚搭配天然石材整體搭配。
- （三）牆面搭配現代質感整體造型設計。
- （四）平頂採用藝術天花板並搭配照明設備。
- （五）門廳入口處配合門禁管制系統，區別內外並做安全有效之管制。
- （六）門廳入口處設置各戶專用電子信箱。

#### 四、各層梯廳

- (一) 地坪鋪設地磚及石材整體設計。
- (二) 電梯門框外側採用金屬或石材收邊並搭配牆面整體設計。
- (三) 平頂採藝術天花板搭配照明設備。

#### 五、樓梯空間

- (一) 地坪鋪設止滑地磚，扶手選用精緻扶手欄杆。
- (二) 牆面及平頂刷水泥漆，並設照明燈具及樓層指示標誌。
- (三) 地磚採冠軍或白馬品牌，油漆採虹牌或得利品牌。

#### 六、電梯設備

- (一) 電梯採用三菱或永大日立或崇友或奧的斯之 12 人份電梯，速度 105M/M 以上，微電腦、變頻電梯，具備防夾及停電時自動歸位功能。
- (二) 電梯於停電時自動切換緊急發電機供電，梯廂內設緊急求助鈴、對講機，與遠端管理中心連線確保安全。
- (三) 梯廂內因應防疫採用 SHARP 電漿離子空氣清淨機及超載警示、自動控制箱門開關時間、自動開關照明燈及通風扇等配備。
- (四) 梯廂內裝設監控設備，具體落實居間保全之完整性。
- (五) 梯箱地坪鋪設耐磨石材磚，牆面搭配明鏡、扶手整體設計，並依法令規定配合無障礙設施之引導設計。

#### 七、各戶門窗

- (一) 大門：採用鑄鋁鋼木門並附 BOSCH 電子門鎖。
- (二) 鋁窗：採用三協或 YKK 原廠氣密鋁門窗，另附紗窗。  
配備 5mm+5mm 之膠合玻璃。
- (三) 臥室：採用日本大建 (DAIKEN) 室內門並附水平把手。
- (四) 浴室：採用日本大建 (DAIKEN) 室內門並附水平把手。

## 八、室內地坪

- (一) 室內客廳、餐廳、廚房、各臥室鋪設 60 x 60 cm 拋光石英地磚及隔音墊或降躁 SPC 地板二擇一。
- (二) 臥室陽臺及工作陽臺地坪鋪設止滑木紋磚。
- (三) 浴室地坪鋪 30 x 60 cm 止滑地磚。
- (四) 室內地磚採冠軍或白馬品牌。

## 九、內牆

- (一) 隔戶牆採 RC 牆，室內隔間採 ALC 輕質磚或石膏磚或輕質隔間牆。
- (二) 浴室牆面磁磚採用 30 x 60 cm 磁磚。
- (三) 客廳、臥室牆壁底漆刷 ICI 水泥漆，面漆為 ICI 乳膠漆。

## 十、平頂

- (一) 各戶室內客廳、臥室及開放式廚房均採用綠建材塗料。
- (二) 浴室、廚房空間採用矽酸鈣板天花板，附檢修孔及燈具。

## 十一、屋頂

- (一) 結構體屋頂版層施作整體粉光，鋪設複合式防水材料。
- (二) 屋頂設置避雷針及航空警示燈。

## 十二、衛浴設備

- (一) 馬桶採用 Panasonic 搭配微電腦馬桶座。
- (二) 面盆採用 Panasonic 搭配台製下櫃、鏡櫃及電熱毛巾架等配件。
- (三) 淋浴間附 KVK 定溫龍頭，分段式蓮蓬頭及滑升桿。
- (四) 附 Panasonic 多功能浴室暖風機。
- (五) 前列尺寸及配備，依各戶室內實際尺寸調配之。
- (六) A3、A5、A6 之戶型附贈伊萊克斯 10 公斤/7 公斤滾筒洗脫烘衣機。
- (七) A1 之戶型採用 CAESAR 凱撒浴缸。

### 十三、 廚房設備

- (一) 採用 Panasonic 整體廚具，包括西班牙賽麗石檯面、吊廚、不鏽鋼水槽及 KVK 水龍頭，吊廚與檯面間之壁面搭配防火壁板。
- (二) A2、A8 之戶型採用林內雙口 IH 爐、A1、A3、A5、A6、A7 之戶型採用林內單口 IH 爐，A2、A8 之戶型採用林內隱藏式雙排油煙機、A1、A3、A5、A6、A7 之戶型採用林內隱藏式單排油煙機。
- (三) 特設廚房專用插座及附贈 GEJP 生飲級淨水器搭配機械式廚下型雙溫熱飲機。
- (四) 前列廚具檯面、洗滌槽尺寸及配備，依各戶室內實際尺寸調配之。

### 十四、 工作陽臺

- (一) 有工作陽臺之戶型統一設置洗衣機之插座及給水龍頭、排水及洗滌之給水龍頭及排水管線，並預留電熱水器給水出水口。
- (二) A3、A5、A6 無工作陽臺之戶型，賣方統一於戶內預留洗衣機之插座及給水龍頭、排水及電熱水器給水出水口。
- (三) A1、A2、A7、A8 之戶型設置自動曬衣架。
- (四) A1、A2、A7、A8 之戶型附贈伊萊克斯 10 公斤/7 公斤滾筒洗脫烘衣機。

### 十五、 電氣設備

- (一) 供電方式：採用單相三線式 110V/220V 供電，每戶設獨立電錶，室內烤漆面板開關箱，設置無熔絲開關及漏電斷路器。
- (二) 管線配置：採用暗管配線，增加使用安全，電線採用太平洋、華新麗華<sup>®</sup>字標記標準線材，配管採用南亞廠牌<sup>®</sup>字標記之 PVC 管。
- (三) 開關插座：開關採用大型面板開關，並附螢光指示燈，浴廁、工作陽臺之插座迴路，加設漏電保護裝置。

(四) 各戶入口處設置 ONE-TOUCH 全屋燈控開關。

## 十六、給水、排水設備

- (一) 給水採用間接供水方式，自來水經總錶輸入地下室蓄水池，以自動交替揚水泵浦送至屋頂水塔，經由各戶獨立水表後供給至各戶。
- (二) 各戶於當戶給水至用水設備前端設置 GEJP 全屋銀離子抑菌除濾淨水器。
- (三) 本大樓於地下室蓄水池進水前端設置 GEJP 水塔前置淨水系統。
- (四) 地下室蓄水池及屋頂水塔均採用 FRP 雙子母水箱，便於水質辨識及清洗。
- (五) 給水管採用不銹鋼管，熱水管加以保溫批附，給水管加設防震軟管及水錘吸收器。
- (六) 給水管採明管設計，於樓板下設置閘閥。
- (七) 汙水、廢水分流，採存水彎設計。
- (八) 冷水管、排水管均採用經濟部頒布(正)字標記之 PVC 管。
- (九) 各戶室內排水管道間採 STUDOR 排水通氣吸氣閥及全棟加裝 STUDOR 正壓調節器，逐層封閉且當層獨立排氣，達到防疫與隔絕異味四散之效果並防止煙囪效應。

## 十七、電信設備

- (一) 大樓預留有線電視幹線配線管路。
- (二) 客廳設置電視出線口、臥室設置電話及網路出線口。
- (三) 引入光纖管至電信機房，並從電信室配置光纖纜線至各戶智能箱內，方便各戶申請 FTTH 光纖網路系統。

## 十八、冷氣系統

- (一) 為搭配整體立面外觀位置由賣方統一規劃置放區，冷氣室外主機以壹台為限並設置電源，於外牆預留分離式冷氣之穿牆套管，避免日後結構破壞。
- (二) 各戶室內設置樂奇隱藏式新風機，管線施工須由買方自行購買及安裝。

## 十九、消防設備

- (一) 所有消防設備均按政府法規設置施工，且經消防檢查合格。
- (二) 消防設備：每層依據消防法令設置消防栓箱，並於地下室設置自動消防泵浦。
- (三) 火警警報設備：各戶室內裝置火警探測器，設火警受信總機，遇有情況可發出警報至各使用樓層。
- (四) 緊急廣播系統：設廣播主機，各層電梯廳設廣播喇叭，以供緊急廣播使用。
- (五) 自動撒水設備：依據消防法規規定設置。
- (六) 滅火器：設置滅火器。
- (七) 標示設備：各層安全梯設有安全門燈及緊急照明燈(可供停電照明)。
- (八) 設避難方向指示燈，以供火警逃生用。
- (九) 緊急供電設備：地下室設置緊急發電機組，以便停電時供應緊急升降機及大樓消防設備運轉使用。

## 二十、安全管理

- (一) 彩色液晶螢幕對講機：各戶室內裝設 10 吋維夫拉克彩色液晶螢幕對講機，並搭配社區入口門廳之監視系統，可於螢幕上探視來訪賓客。

(二) 火警偵測系統：廚房設有火警探測器二十四小時監管，確保住戶安全。

(三) 各戶玄關門裝置磁簧防盜開關供保全設定用，提高住家安全。

## 二十一、停車空間

(一) 一樓無障礙汽機車位及機械倉儲式車位入口、機車出入口，配置警示燈號誌管制系統，搭配快速捲門或柵欄機閘門，兼顧便利與行車安全。

(二) 地下層倉儲式停車空間，採自然通風設計確保停車場之空氣流通。

(三) 一樓及地下層停車空間，除停車位外，其餘空間由管委會統一管理，以利社區整體價值提升。

## 二十二、天然瓦斯

(一) 天然瓦斯配管由乙方負責統一代客申請裝配，錶前費用由賣方負擔。

(二) 瓦斯錶之申請及安裝於交屋後由買方自行辦理。

(三) A1、A2、A7、A8 之戶型或合併戶且有獨立工作陽臺之戶型可申裝天然瓦斯熱水器之用。

(四) A3、A5、A6 之戶型，無天然瓦斯之設計，附贈 53L 橫掛式調溫線控電熱水器。

## 二十三、特別約定事項

(一) 本建案所採用建材之色系、規格、品牌、型式等應按本建材設備表所載範圍，並得統一由賣方全權選定處理。

(二) 石材、磁磚等天然建材等，其顏色、款式等會自然變化、泛黃、細微裂孔等，系屬正常現象。

附件（八）：「住戶管理規約」

本公寓大廈訂定規約條款如下，本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守之義務：

### **第一條：本規約效力所及範圍**

依據「公寓大廈管理條例」（以下簡稱本條例）第二十三條訂定之，本規約之效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。本公寓大廈之範圍如使用執照及竣工圖中所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

### **第二條：專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分**

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下。

（一）專 有 部 分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編訂獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共 用 部 分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。但起造人或建築業之買賣契約書或分管協議書已有約定時，從其約定。

- 三、本公寓大廈周圍上下、外牆面，起造人於銷售時必要得適當設置廣告物，銷售完成後應回復原狀外，如有懸掛或設置廣告物之情事，應依公寓大廈管理條例第八條規定辦理。
- 四、汽車停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管協議書，且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會，得將部分之停車空間，約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用。
- 五、共用部份，與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書有約定專用者，視為本規約約定專用部分。
- 六、下列各目所列之特定對象基於業務上之必要，得無償使用該共用部分或約定共用部分：
- (一)受託管理業務或承包工作者。
  - (二)電力公司。
  - (三)瓦斯公司。
  - (四)電信機構。
  - (五)自來水機構。
  - (六)有線電視業者。
  - (七)污廢水排放。
- 七、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之，區分所有權人會議未決議者，管理委員會得訂定辦法管理之。
- 八、A1 戶之二、五層露臺或屋頂平臺，由各該樓層緊鄰露臺或屋頂平臺

之住戶永久約定專用，其他所有權人同意約定無償由承購該露臺或屋頂平臺戶之買方自行維護管理使用，惟該承購戶不得於露臺或屋頂平臺上增設任何固定設施，承購戶並明白本露臺或屋頂平臺未加計於購買價金中。本社區之露臺由各該緊臨之住戶負責維護並管理使用。

九、本案基地坐落於臺北市大同區雙連段二小段 590 號等 10 筆地號土地（如附圖一所示），部分土地遭鄰地無權佔用，且已扣除建蔽率及佔用容積並不影響本買賣標的產權登記。

（一）買方於簽立本契約時已確實明瞭。

（二）買方日後如擬出售或轉讓本房地時，應將上開情事詳盡告知。

### **第三條：區分所有權人會議**

- 一、區分所有權人會議由本公寓大廈全體區分所有權人組成，其定期會議及臨時會議之召開，依公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第二十五條之規定，召集人由具區分所有權人身分之管理委員會主任委員擔任。
- 二、區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 三、下列各款事項，應經區分所有權人會議決議：
  - （一）規約之訂定或變更。
  - （二）公寓大廈之重大修繕或改良。
  - （三）公寓大廈有本條例第十三條第二項或第三項情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

四、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

五、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

六、會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

七、各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

八、區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權人數五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過不予計算。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

九、開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

十、區分所有權人會議討論事項，除第三項第一款至第五款應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有

權四分之三以上同意之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

十一、區分所有權人會議依第十項規定未獲一致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達第十項定額者，召集人得就同一議案重新召開會議；其會議應有區分所有權人之區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前揭決議之會議紀錄依本條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

十二、區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

十三、區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

十四、會議紀錄應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

#### **第四條：公寓大廈有關文件之保管責任**

規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責，區分所有權人或利害關係人如有書面請求閱覽或影印時，不得拒絕。

#### **第五條：管理委員會委員人數**

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 一、主任委員一名。
- 二、副主任委員一名。
- 三、財務委員一名。
- 四、監察委員一名。
- 五、管理委員一名。

(前項委員名額，合計五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。)主任委員、副主任委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。另如選任委員不適任，亦得經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上連署，由召集人召開臨時區分所有權人會議，經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數及區分所有權比例合計均過半數通過罷免委員。

#### **第六條：管理委員會會議之召開**

- 一、主任委員應每月召開管理委員會會議乙次。

- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數以上之決議通過。（管理委員因故無法出席管理委員會會議，得以書面委託其他管理委員出席。但以代理一名委員為限。）
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
  - （一）開會時間、地點。
  - （二）出席人員及列席人員名單。
  - （三）討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 六、管理委員會會議之決議事項，應做成會議記錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

#### **第七條：主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任**

- 一、主任委員由管理委員互選之。
- 二、副主任委員及財務委員由主任委員於管理委員中選任之或由管理委員互選。
- 三、委員應以下列方式之一選任。
  - （一）選舉法：委員名額按分區分配名額，採不記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
  - （二）推選法：以連署推舉方式產生管理委員，被推舉者獲連署人數不得少於各棟區區分所有單位數二分之一以上，始得擔任管理委員。
- 四、委員之任期，為期一年，連選得連任一次。

五、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

(一)主任委員、副主任委員及財務委員喪失區分所有權人資格者。

(二)管理委員喪失住戶資格者。

六、管理委員、主任委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有本條例第二十條第二項所定之拒絕移交者，自任期屆滿起，視同解任。

七、管理委員出缺時，由候補委員依序遞補。

#### **第八條：主任委員、副主任委員及財務委員、監察委員之消極資格**

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員及財務委員、監察委員，其已充任者，即當然解任。

一、曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

二、曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

三、受破產之宣告，尚未復權者。

四、有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

五、無行為能力或限制行為能力者。

#### **第九條：主任委員、副主任委員、財務委員及監察委員、管理委員之權限**

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行本條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督、查核與建議管理委員會一切會務、事務、財務之運作。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議，為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

#### **第十條：公共基金、管理費之繳納**

- 一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議決議之規定向管理委員會繳交下列款項。
  - (一)公共基金。
  - (二)管理費。
- 二、管理費由各區分所有權人應按房屋所有權登記面積預計以每月每坪新臺幣壹佰貳拾元及機械車位以每月每位新臺幣壹仟貳佰元整、機車位每月每位貳佰元整每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。
- 三、各項費用之收繳、支付方法，授權管理委員會訂定。
- 四、管理費以足敷第十一條第二項開支為原則。
- 五、區分所有權人若在規定之日期前未繳納應繳金額時，管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及另外收取遲延利息，以未繳金額之年息百分之十計算。

#### **第十一條：管理費、公共基金之管理及運用**

- 一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或

郵局儲金帳戶。

## 二、管理費用途如下：

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- (三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

## 三、公共基金用途如下：

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

### **第十二條：共用部分修繕費用之負擔比例**

共用部分之修繕，由管理委員會為之。其費用由公共基金支付，公共基金不足時，由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。

### **第十三條：共用部分及約定共用部分之使用**

住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

### **第十四條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付**

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管協議書所載已擁有停車空間持分者，或該契約訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 二、登記機關之共有部份已載有專屬之停車空間持分面積者。前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第三條第四項案之限制。

#### **第十五條：專有部分及約定專用之使用限制**

- 一、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 二、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

#### **第十六條：財務運作之監督規定**

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至同年十二月三十一日止。
- 二、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形，附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。如區分所有權人或利害關係人提出書面理由請求閱覽或影印時，不得加以拒絕，但得指定閱覽或影印之日期、時間與地點。

#### **第十七條：糾紛之協調程序**

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生糾紛時，由管理委員會邀集

雙方當事人進行協調。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

#### 第十八條：違反義務之處置規定

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反本條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於其他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

- (二)住戶違反本條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難室及設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依「本條例第四十九條第一項規定」處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

- (三)住戶違反本條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損

害賠償。

(四)住戶違反本條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀，屆時未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(五)住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依本條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反本條例相關規定經依本條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前項強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

### 第十九條：其他事項

一、本社區住戶購買機械式停車位，登記為共有部分之停車位，「有註記車位編號及權利範圍」，惟置車板採隨機停車方式，以利承購戶便利使用。

二、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

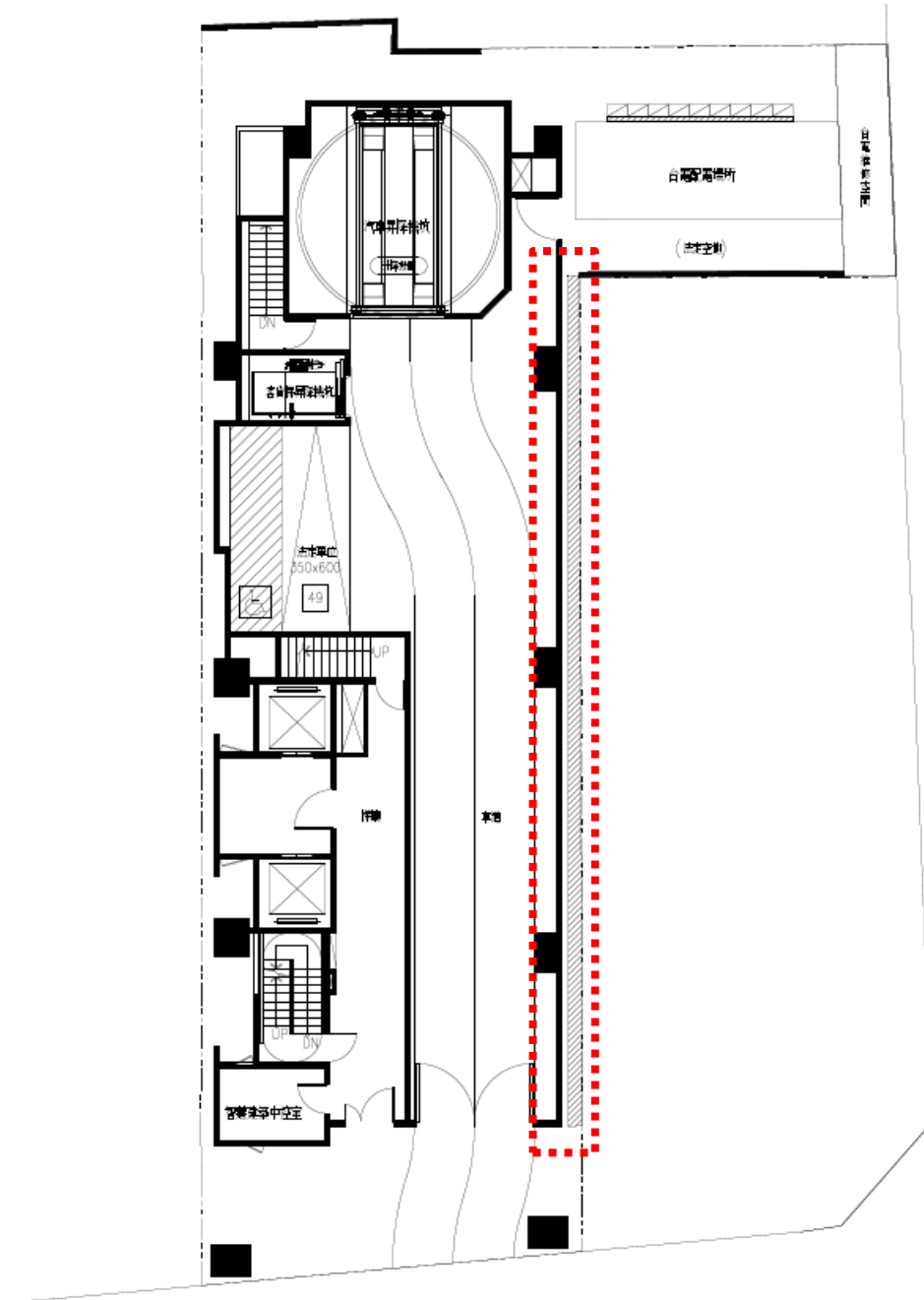
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料。
- 四、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 五、區分所有權人及停車空間建築物所有權者應在租賃(或使用)契約書中載明承租人(或使用人)不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提出切結書。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

**第二十條：本公寓大廈未組成管理委員會時，應推選管理負責人處理事務，並準用有關管理委員會應作為之規定。**

立 約 人：\_\_\_\_\_

中 華 民 國                      年                      月                      日

附圖一



壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

附件（九）：「分管同意書」

立同意書人購買毅聯建設股份有限公司興建之【毅聯 WIN】社區，茲就下列有關之分管事項，已充分閱讀明瞭，並同意與所有住戶共同遵守：

第一條：

A1戶之二、五層露臺或屋頂平臺，由各該樓層緊鄰露臺或屋頂平臺之住戶永久約定專用，其他所有權人同意約定無償由承購該露臺或屋頂平臺之住戶自行維護管理使用，惟該承購戶不得於露臺或屋頂平臺上增設任何固定設施，承購戶並明白本露臺或屋頂平臺未加計於購買價金中。

第二條：

本社區除本同意書第一條約定權利歸屬(約定專用)外之法定空地為全體區分所有權人所共有，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，除依本分管同意書或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

第三條：

本同意書約定之效力及於全體區分所有權人與住戶，依公寓大廈管理條例第二十四條規定，其效力亦及於日後之繼受人，凡有任何之轉讓、出租、繼承及代管等行為均應受此同意書規範，立同意書人於前開行為發生時須負告知義務。

第四條：

倘立同意書人或經其同意使用之人違背本同意書條款，則立同意書人對此所生的損害須負相關賠償責任。

第 五 條：

本社區之分管範圍約定如下：

- 一、本房屋共有部分項目包括：本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、騎樓、走道、車道、智慧建築中控室、梯廳、樓梯間、電梯間、排煙室、台電配電場所、台電管道間、機電設備空間、防空避難室（兼停車空間）、幫浦室、電信室、水箱、蓄水池、屋頂突出物、緊急發電機室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目。
- 二、本房屋地下層總面積 1281.32 平方公尺（387.59 坪），扣除本契約「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」所列不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積 1058.88 平方公尺（320.31 坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。
- 三、本社區之停車位，均由區分所有權人買受，不得與本社區房地分離單獨，出售予本社區區分所有權人以外之第三人，以維護本社區之單純及安寧。
- 四、依內政部民國捌拾伍年柒月貳日台(八五)內營字第八五七二九一號解釋，停車位及車道之必要空間持分屬購買停車位之承買戶所有，並由該承買戶在個別劃定分管範圍內管理使用、收益或處分；買受人未購買停車位者，已充分認知其房地總價未包含另行出售之停車位持分面積及停車位價格，除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本社區停車位無任何權利，包括持分所有權及管理使用權。
- 五、停車空間為專供停車使用，買方不得變更用途，且不得擅自隔間、設置障礙及堆放雜物，如遇緊急情況時，本停車空間應依相關法規無條件開放提供作為緊急之用。
- 六、無障礙汽車位之區分所有權人，清楚知悉無障礙汽車位下車區僅供上下車及通行使用，不可停放汽車且不得拒絕其他區分所有權人通行。

第 六 條：

- 一、買方與其他區分所有權人同意本契約書建物之部份公共設施指含一樓不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及一樓電梯間，同意全權委託賣方或委由賣方指定之第三人代為規劃為社區公共設施，以供所有住戶共同使用。
- 二、本社區公共設施為社區全體區分所有權人共有，其使用許可使用準則，由區分所有權人會議自行議決之。
- 三、買方同意賣方於銷售房地過程中，可無償引領客戶參觀本社區之梯廳與各項公共設施及其他空間。
- 四、為便利本社區日後與他社區之區別，買方同意本社區之外牆、屋突及地面，設置本社區之名稱【毅聯 WIN】字樣，買方並已充分認知此項服務純屬毅聯建設股份有限公司之無償服務，不得要求任何回饋。
- 五、本同意書對買方或買方之承受人或承租人亦具同等之效力，買方應於出售或出租房地同時履行告知義務，本項委託中途不得片面撤銷或中止變更或另予任何限制及異議。

立同意書人

買受人（買方）：

身分證字號：

中 華 民 國                      年                      月                      日

附件(十):「代刻印章授權書」

買方： (以下簡稱買方)

立授權書人：

賣方：毅聯建設股份有限公司 (以下簡稱賣方)

雙方因履行【毅聯 WIN】-房地預定買賣契約書有關使用買方印章事宜，經逐條閱讀討論後商定下列條款：

- 一、買方授權賣方代刻印章壹枚並保管及使用，於交屋時交還買方。
- 二、本式印章僅得使用於履行前述不動產買賣之水、電、電信、房地產權登記等之申請、變更、撤銷、領用及代辦貸款手續、代辦金融貸款相關書類表單用印(包括但不限貸款申請、對保文件、開戶文件及抵押權設定相關書類用印)，如買方違約時，由賣方收回房地產權辦理移轉登記之用。
- 三、除獲得買方同意外，賣方不得將本授權印章使用於履行前述不動產買賣相關各手續以外之任何用途，否則如買方因此遭受任何無辜之損失時，賣方應負法律上損害賠償責任。
- 四、買方不得片面撤銷、終止、變更或限制本授權。買方並切結絕不向有關主管機關或金融機構就本授權提出任何異議，否則願自負違約之責任。
- 五、買、賣雙方如有糾紛時，本授權書第二條之授權仍不受影響。

立授權書人

買方：

身分證字號：

賣方：毅聯建設股份有限公司

法定代理人：陳啟育

統一編號：53564127

公司地址：臺北市大同區涼州街2之12號

公司電話：2553-1838

中華民國 年 月 日

附件（十一）：「代辦貸款委託書」

買方：（以下簡稱買方）

立委託書人：

賣方：毅聯建設股份有限公司（以下簡稱賣方）

- 一、買方同意委託賣方辦理貸款金額共計新臺幣\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_萬元整，貸款核撥後作為買方給付【毅聯 WIN】房地買賣契約書之期款。
- 二、買方同意將前開房屋、土地持分共同設定抵押權予承貸之金融機構作為擔保，設定金額依金融機構之規定辦理。貸款條件包括貸款期間、利率、償還方式及違約金等，悉依承貸金融機構之各項規定辦理。
- 三、買方同意依賣方通知時間、地點及方式，配合完成所有貸款相關手續，包含證件資料之提供（如有效期間之印鑑證明、戶籍謄本戶口名簿影本、身份證影本等）、書類文件之用印（如授權委託書、授信申請書、借款本票、切結書、借據、抵押權設定契約書等）及覓妥保證人並完成對保作業。
- 四、本委託代辦貸款及抵押權設定事項，如需買方或買方保證人親自出面或補具有關證件時，買方應依賣方通知之時間、地點出面辦理或如期提供，不得拖延或拒絕。
- 五、本契約簽訂後，如未經賣方書面同意，買方不得向貸款銀行片面為撤銷、變更、終止或遲延撥付貸款之行為。買方並同意自金融機構核撥貸款後之本息，不論交屋與否，均應由買方自行負擔。但自賣方通知之交屋日前之利息，由賣方返還買方，並依照本契約第二十一條貸款撥付之約定辦理。

- 六、買方委託賣方代辦本項貸款與抵押權設定之各項手續時，所發生之規費、印花稅、代辦費、開辦費、地震火災保險費及其他相關費用，應於交付證件之同時，一次以現金預繳予賣方，不得拖延短欠。
- 七、買、賣雙方有違反前述約定者，視為違反【毅聯 WIN】房地預定買賣契約書之約定。

立委託書人

買 方：

身分證字號：

賣 方：毅聯建設股份有限公司

法定代理人：陳 啟 育

統 一 編 號：53564127

公 司 地 址：臺北市大同區涼州街 2 之 12 號

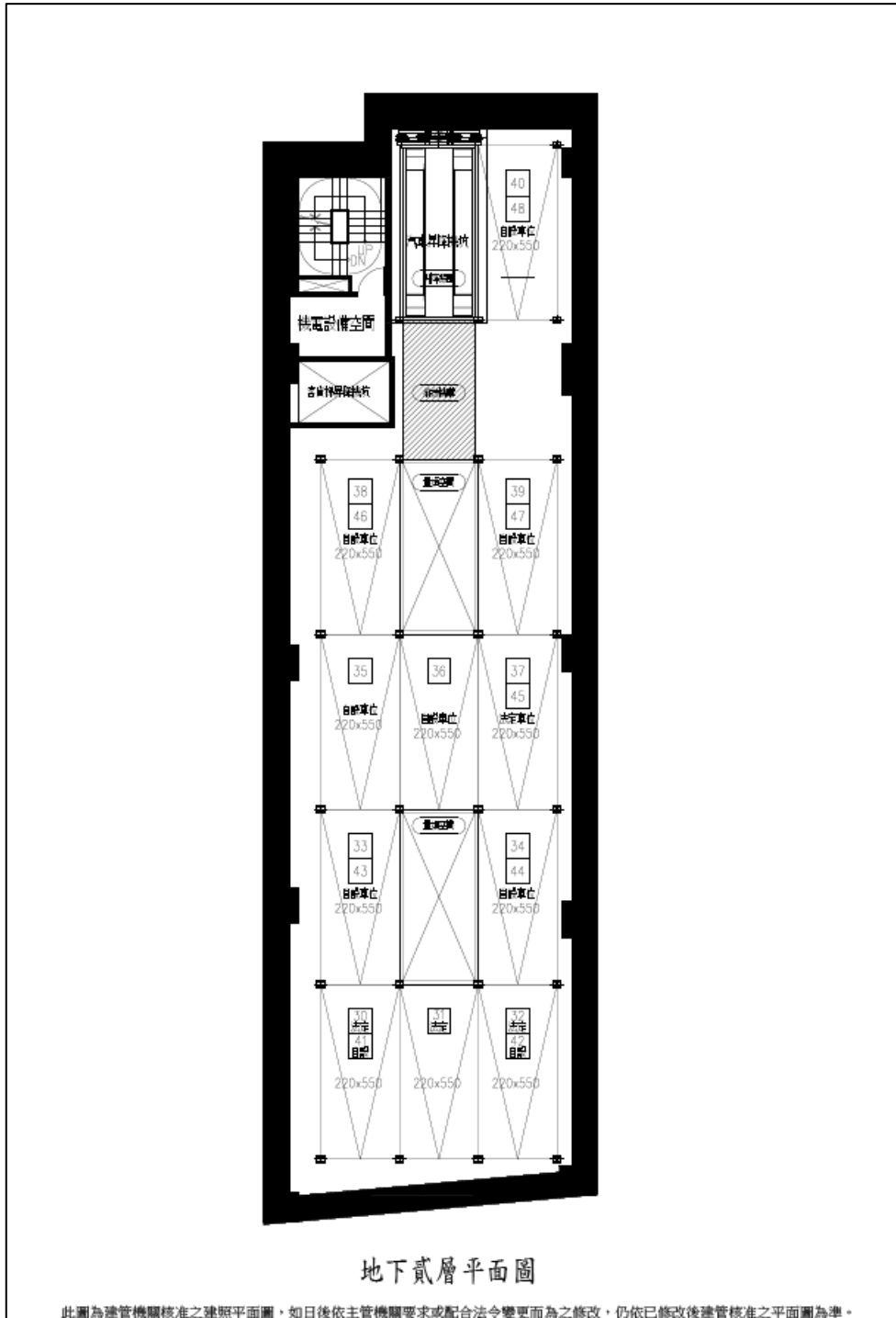
公 司 電 話：2553-1838

中 華 民 國 年 月

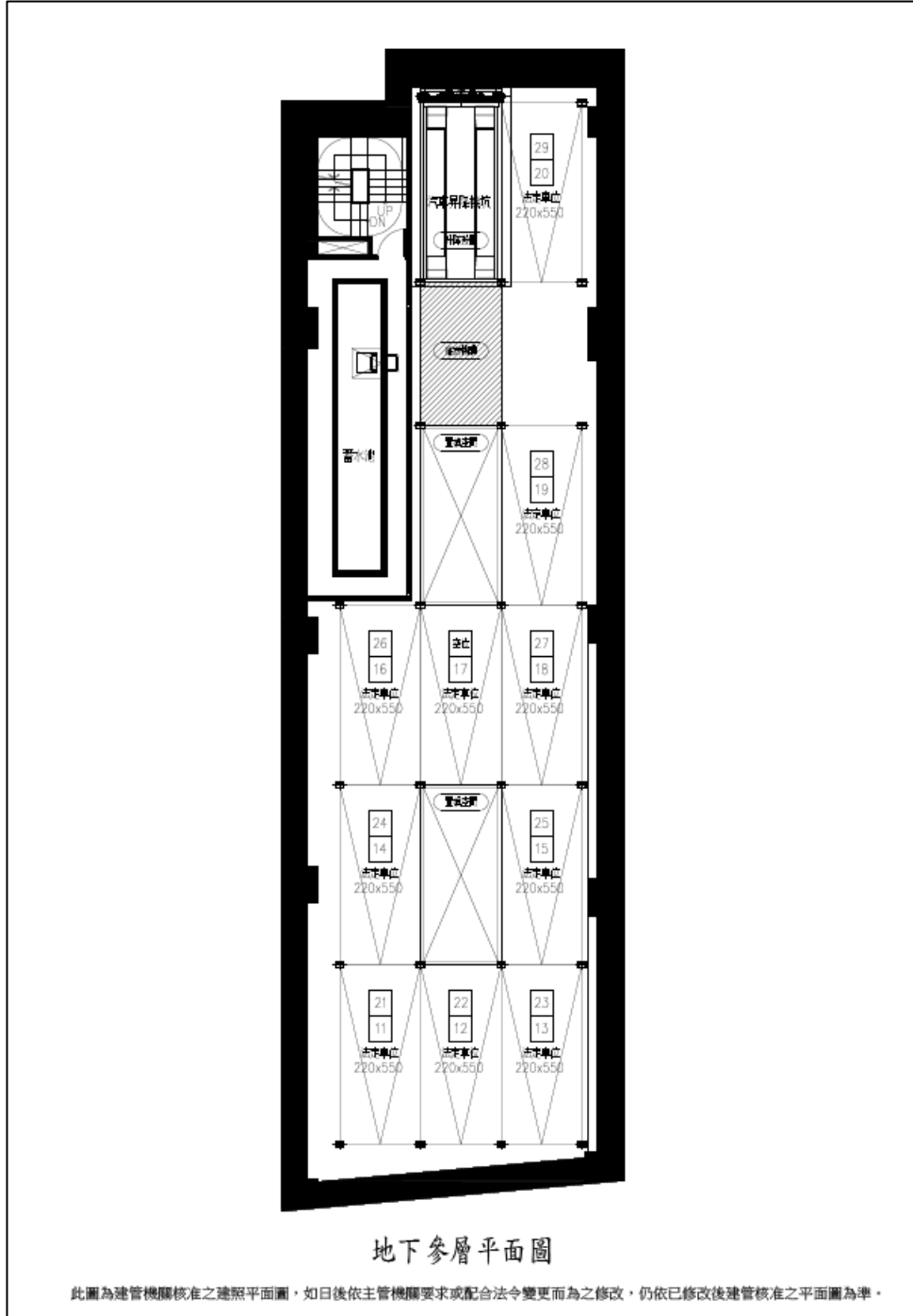




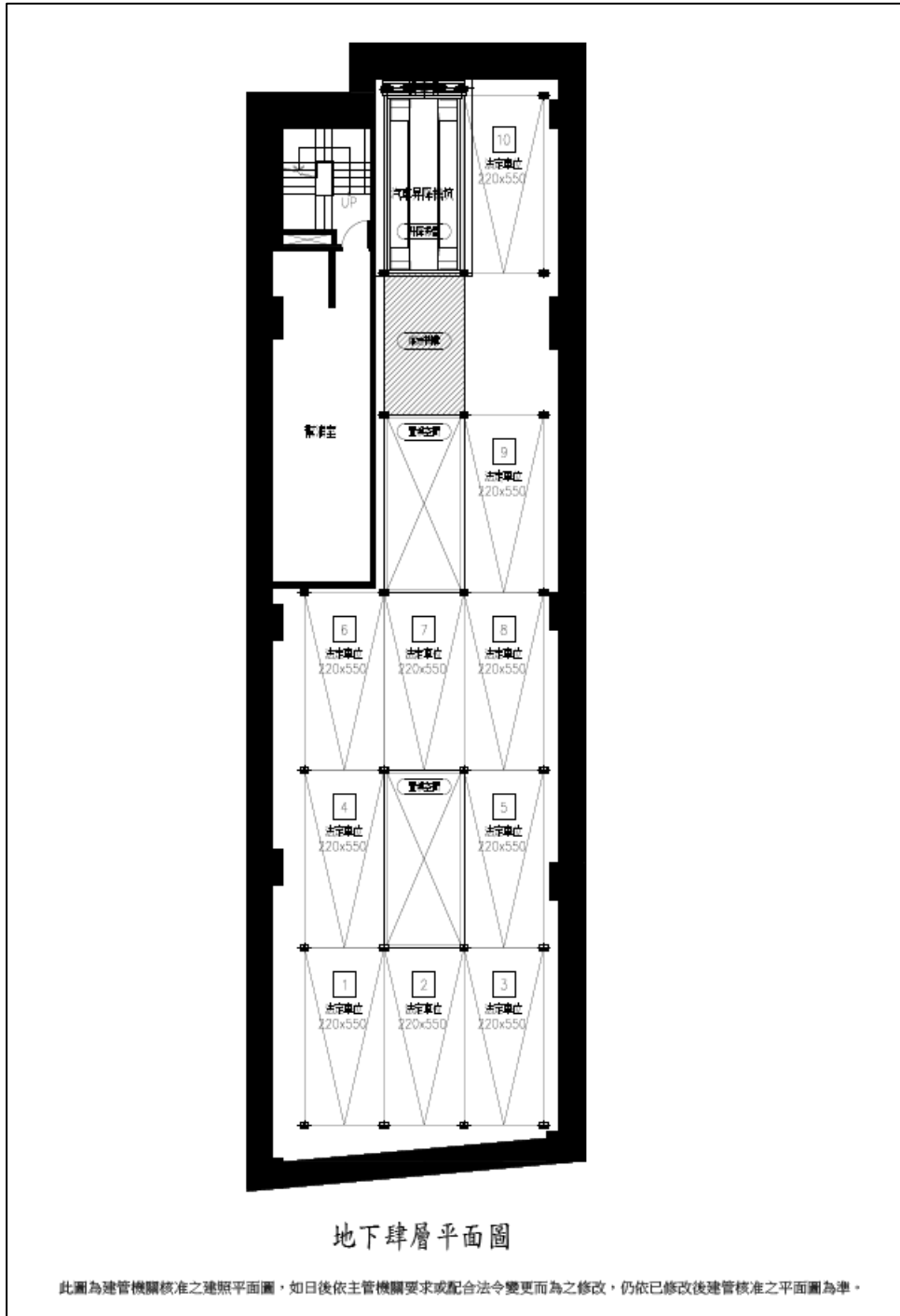
附件（十四）：「地下二層共有共用部分平面圖」



附件 (十五): 「地下三層共有共用部分平面圖」

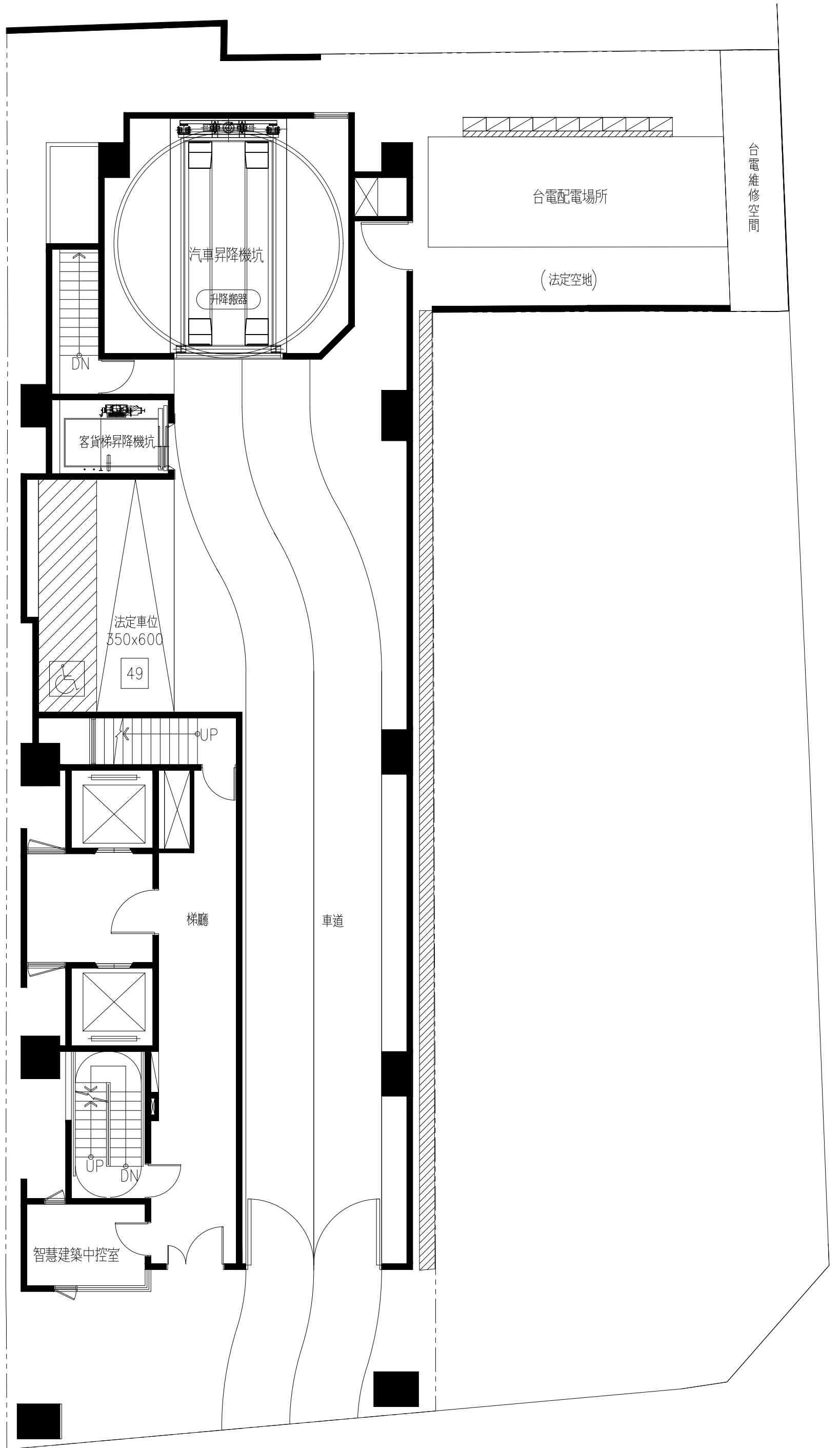


附件 (十六): 「地下四層共有共用部分平面圖」



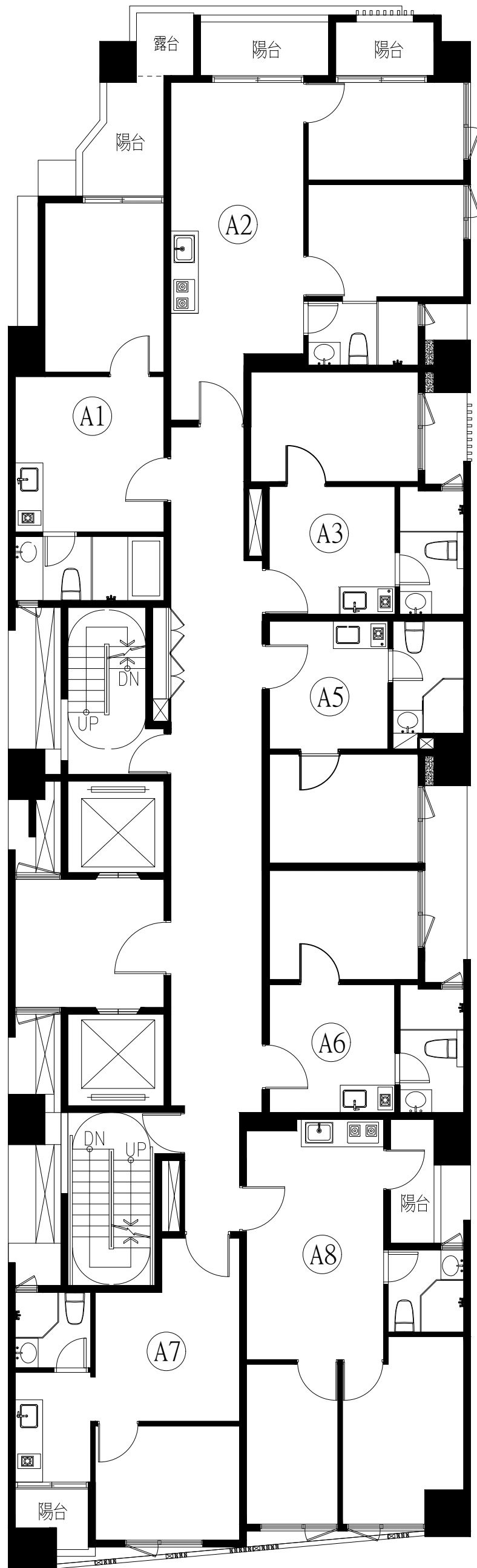
附件 (十七): 「屋頂一至三層共有共用部分平面圖」





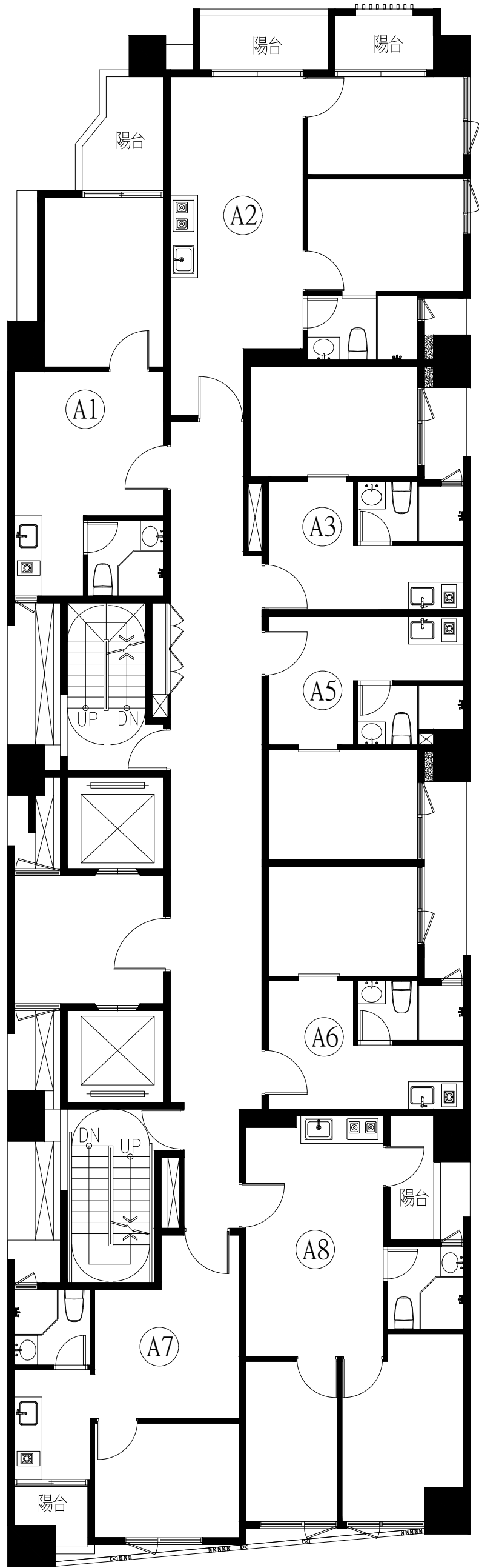
### 壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



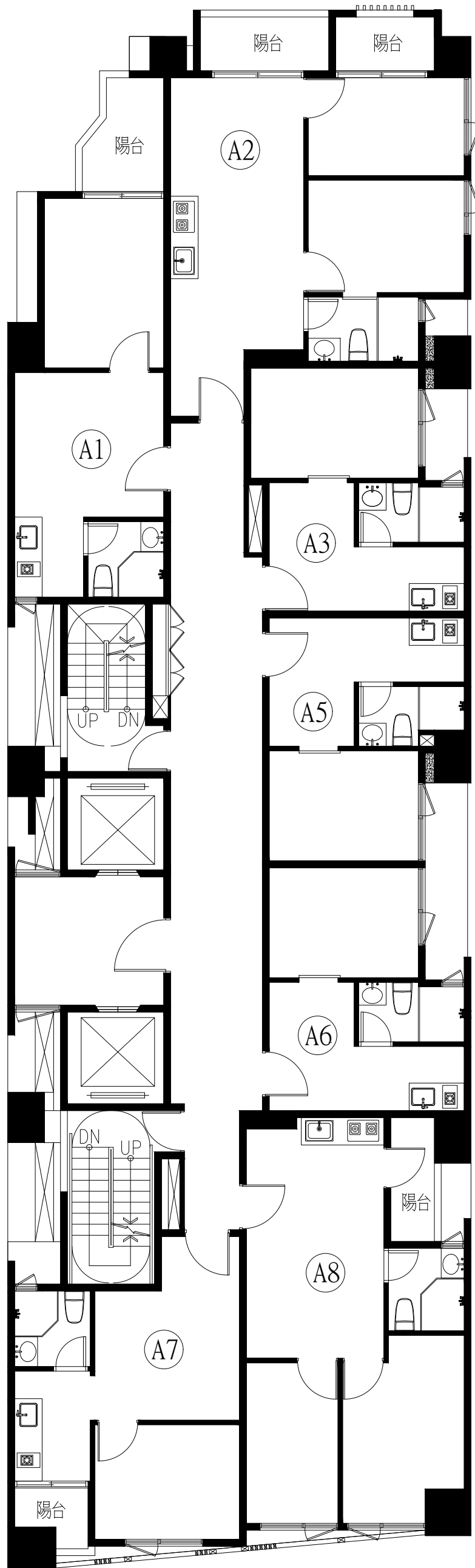
貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



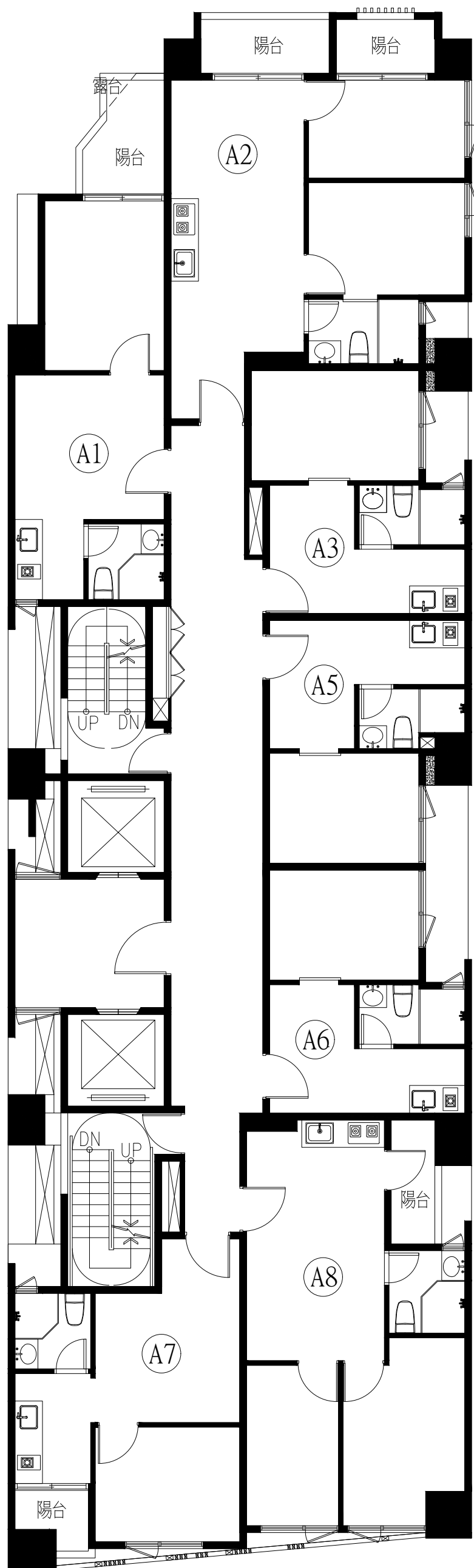
參層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



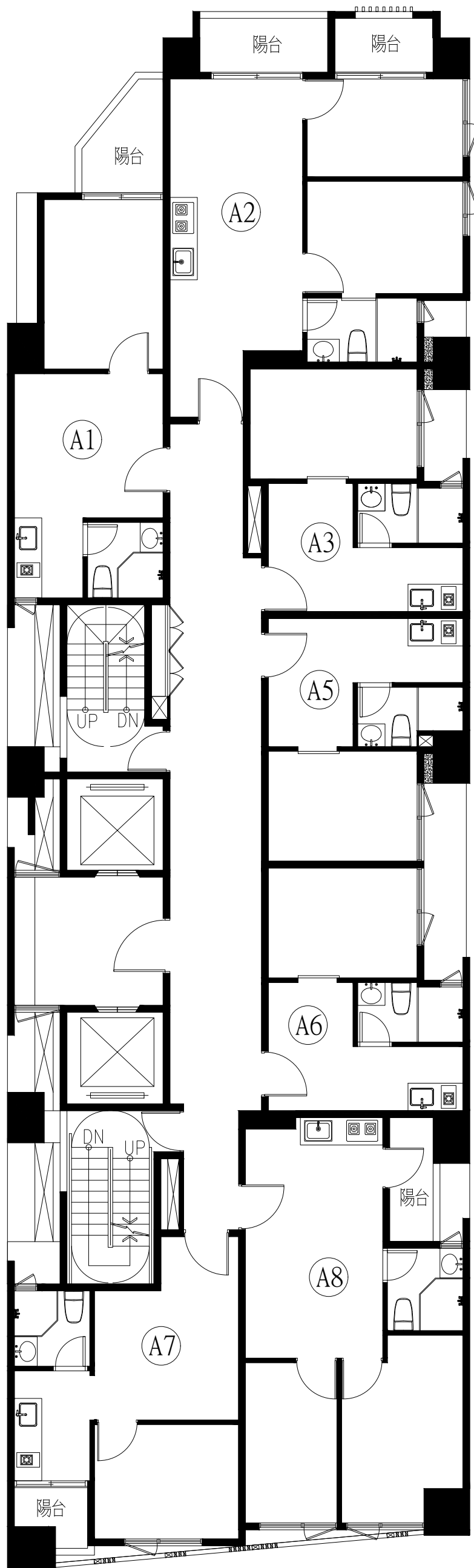
肆層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



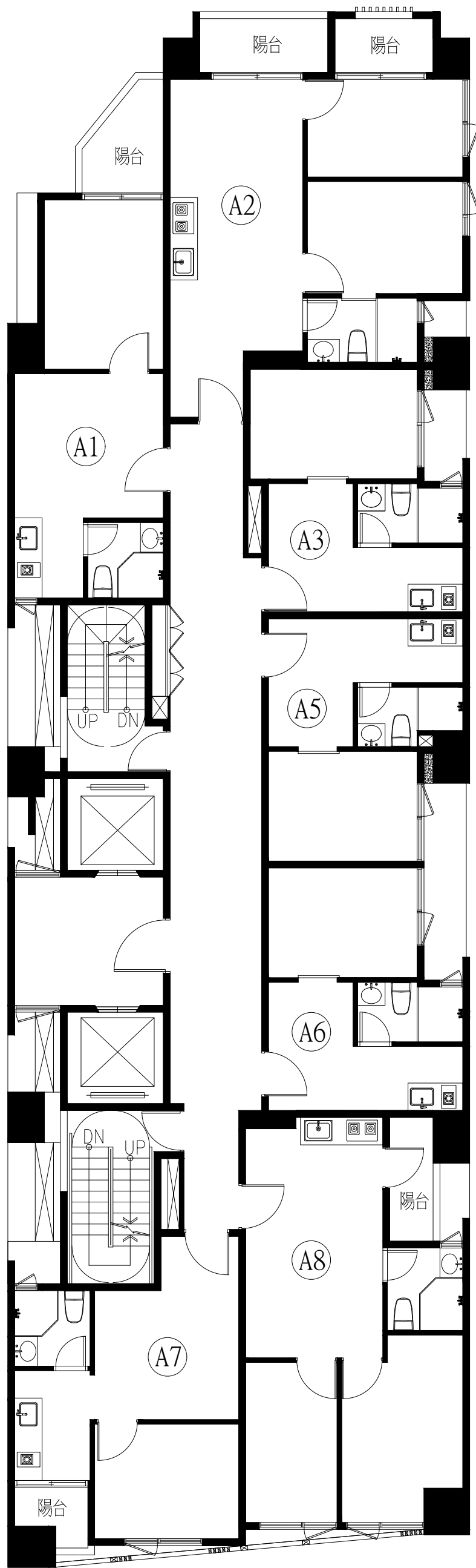
伍層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



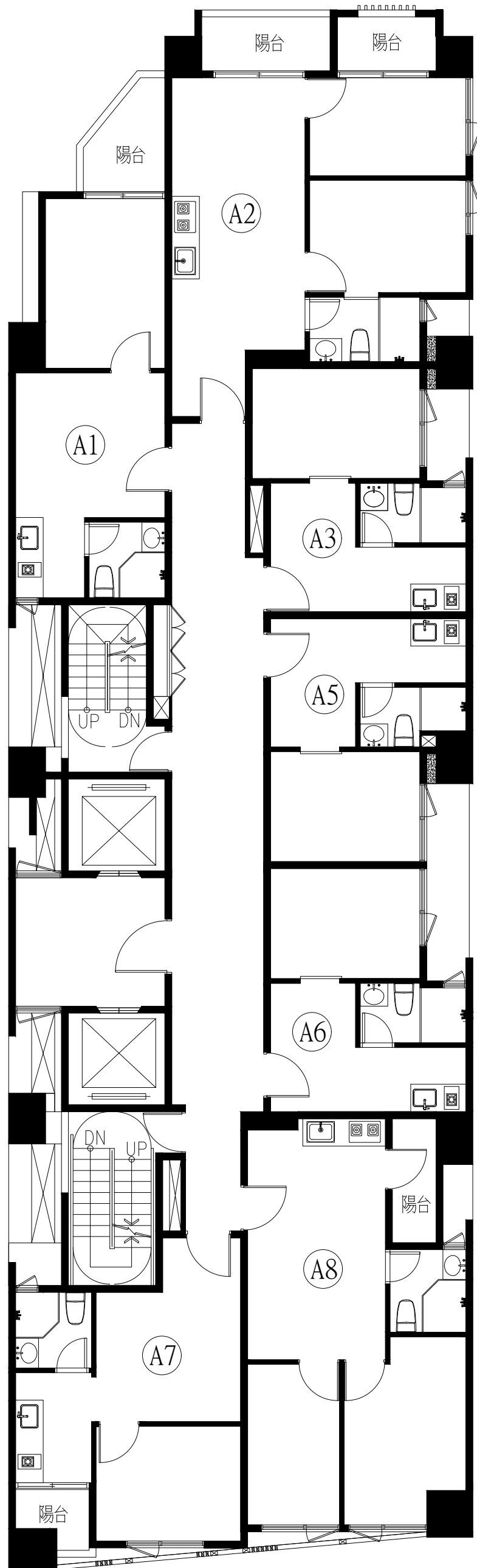
陸層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



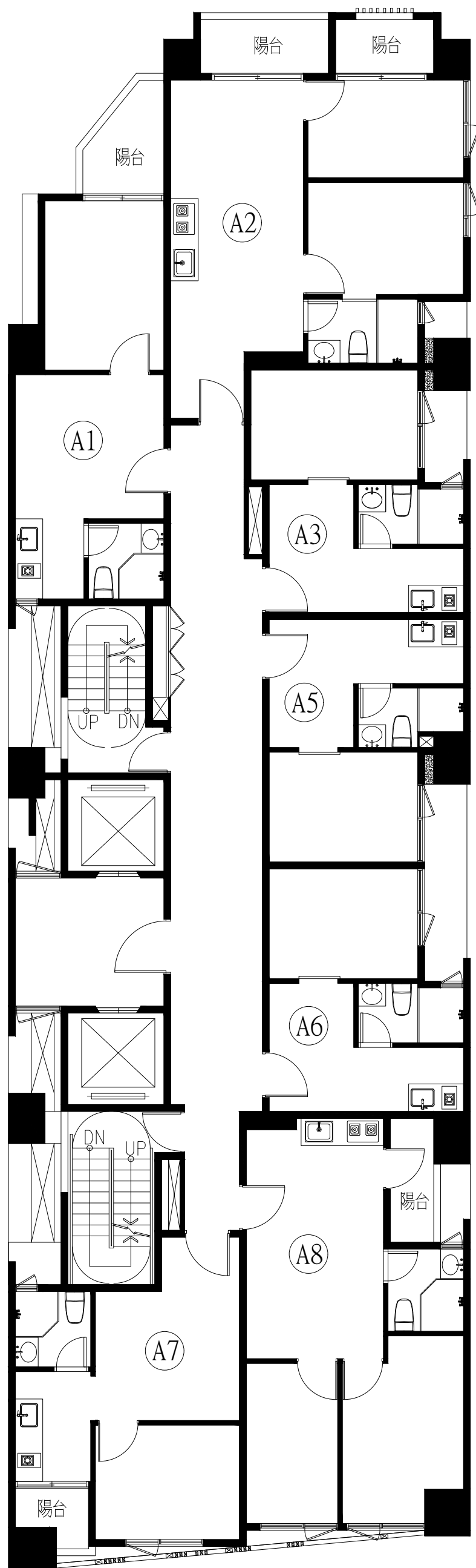
柒層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



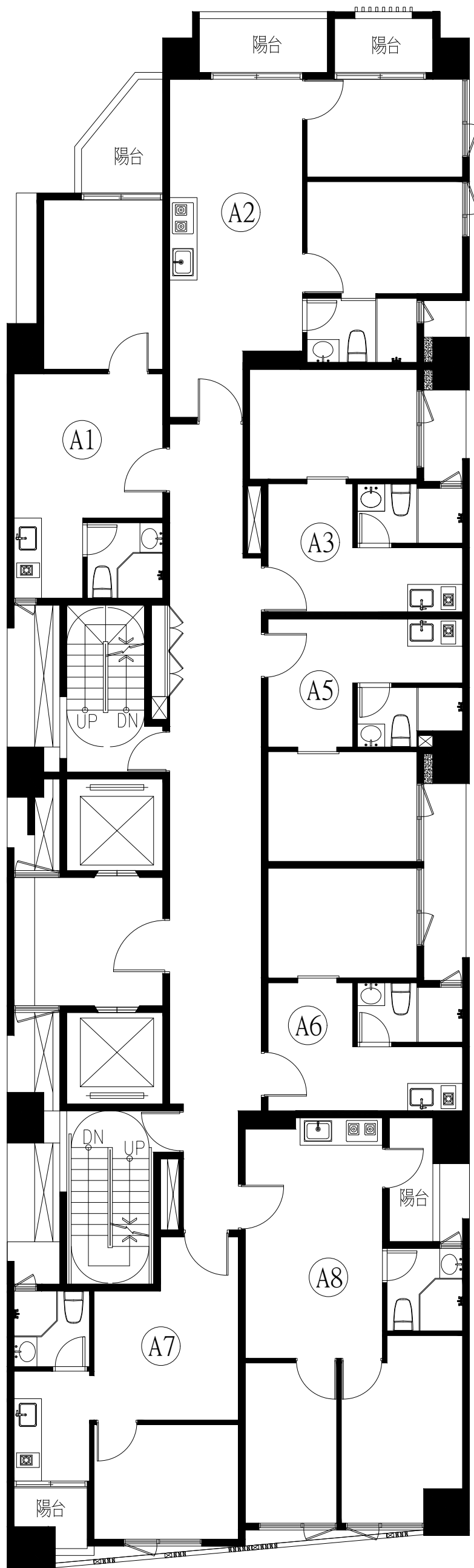
捌層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



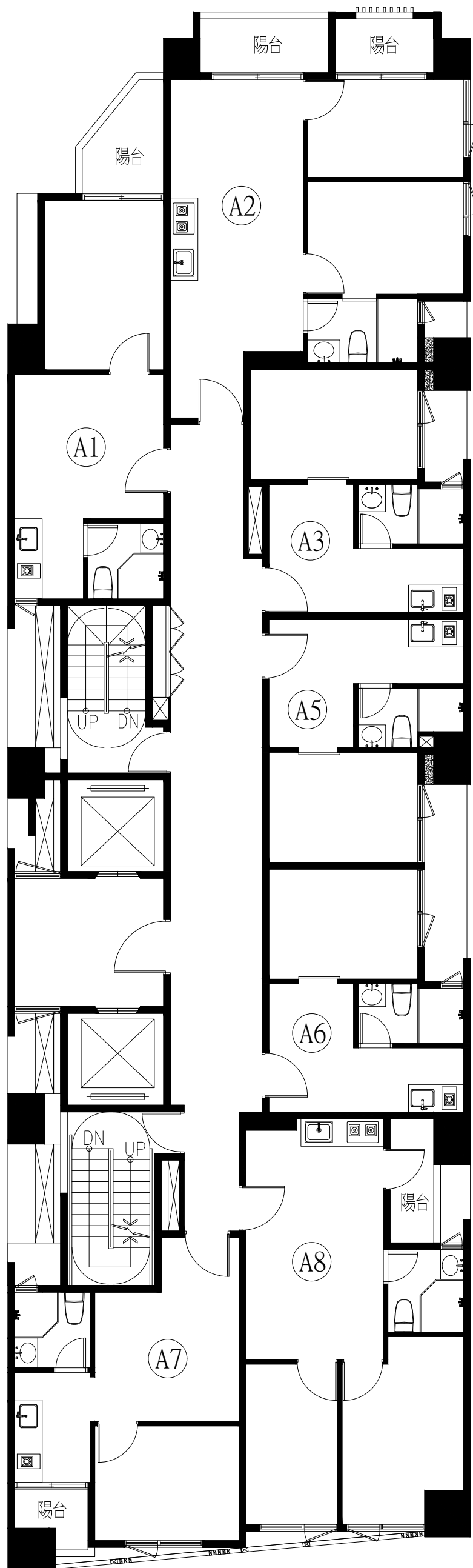
玖層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



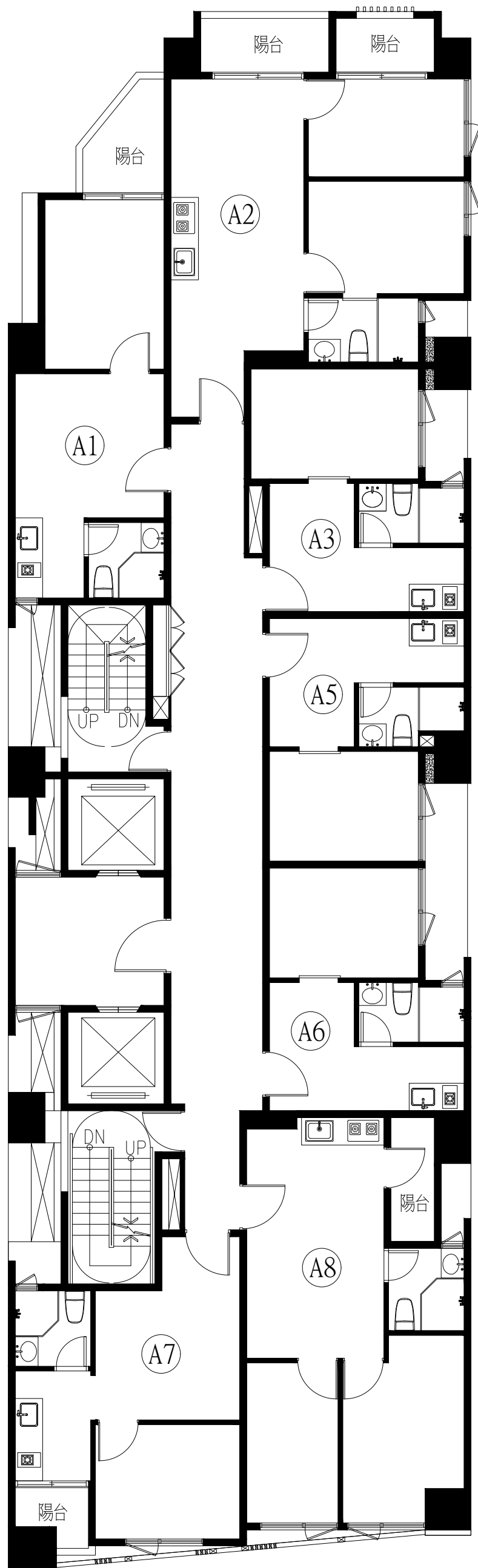
拾層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



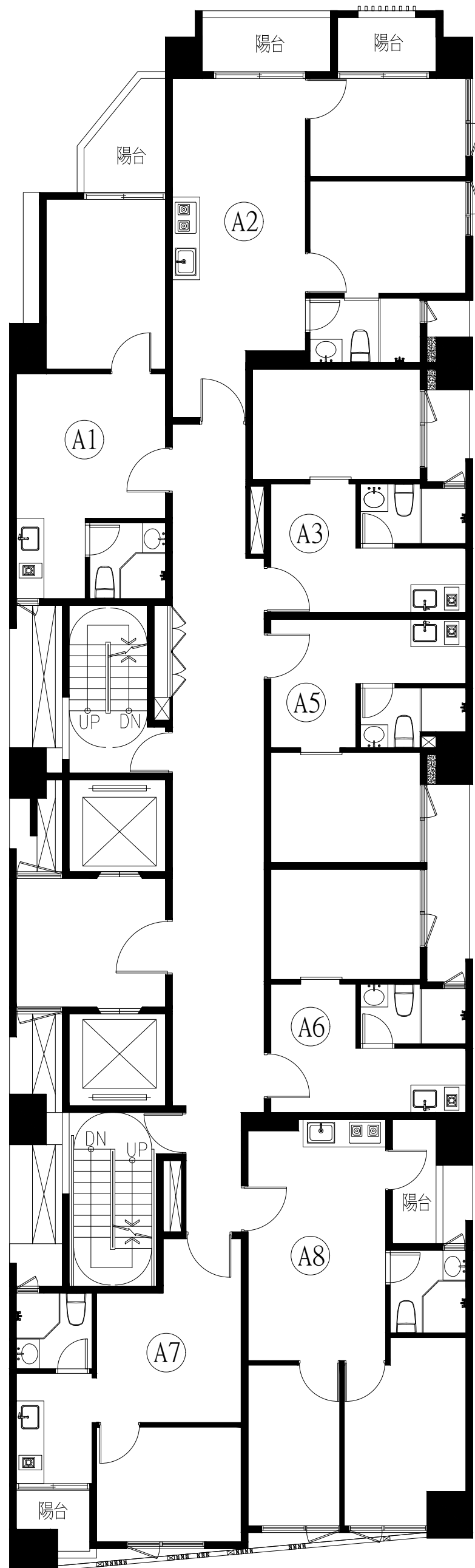
拾壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



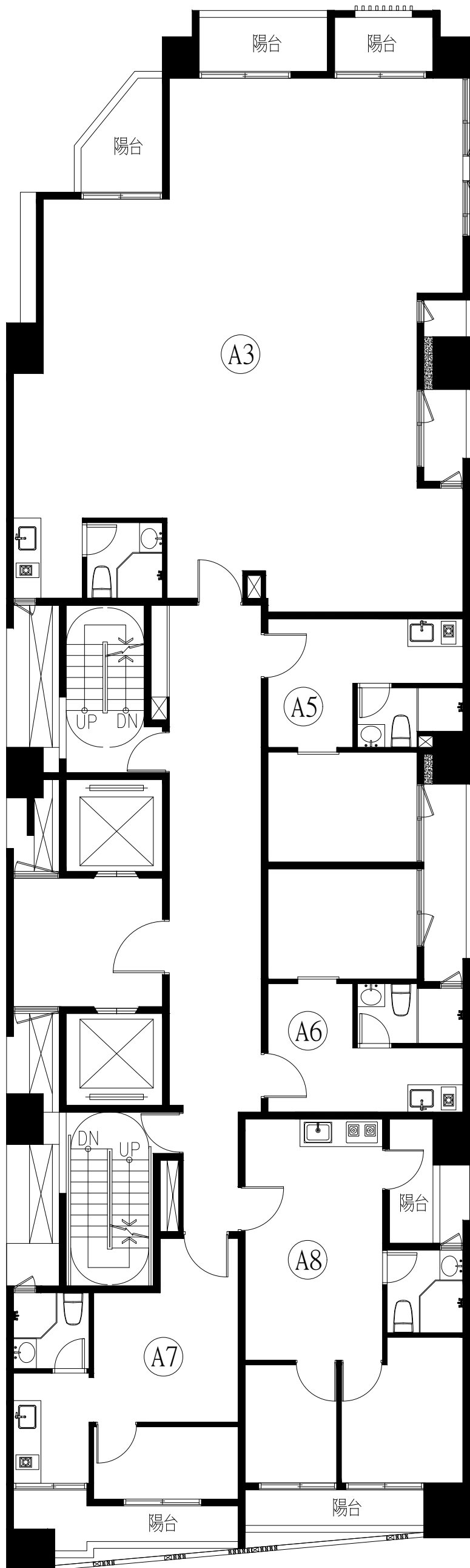
拾貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



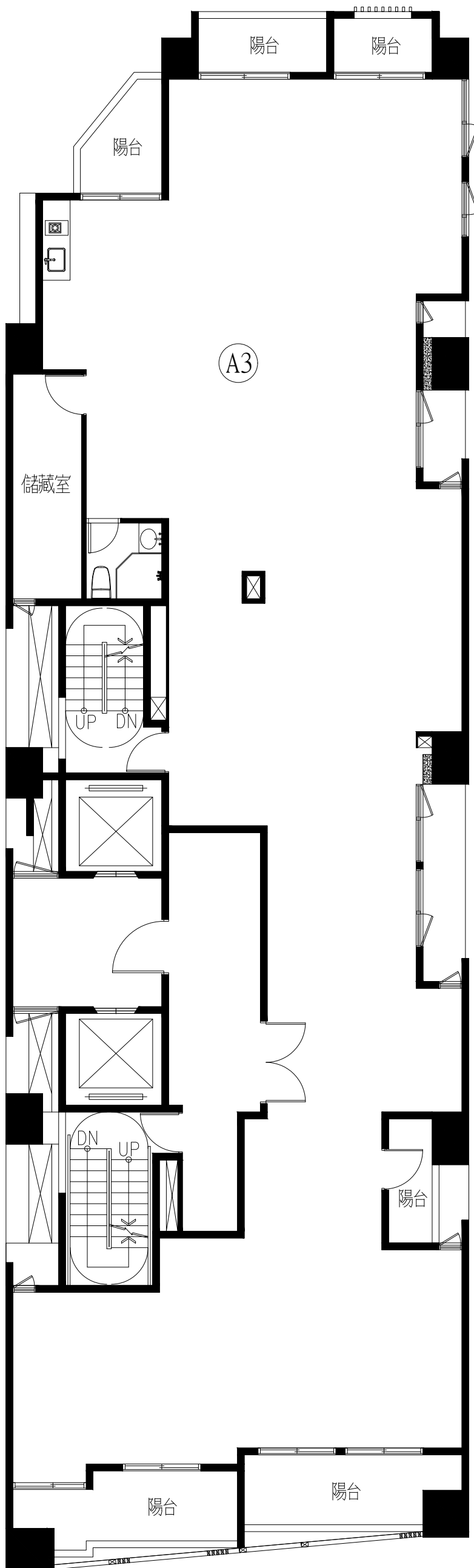
拾參層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



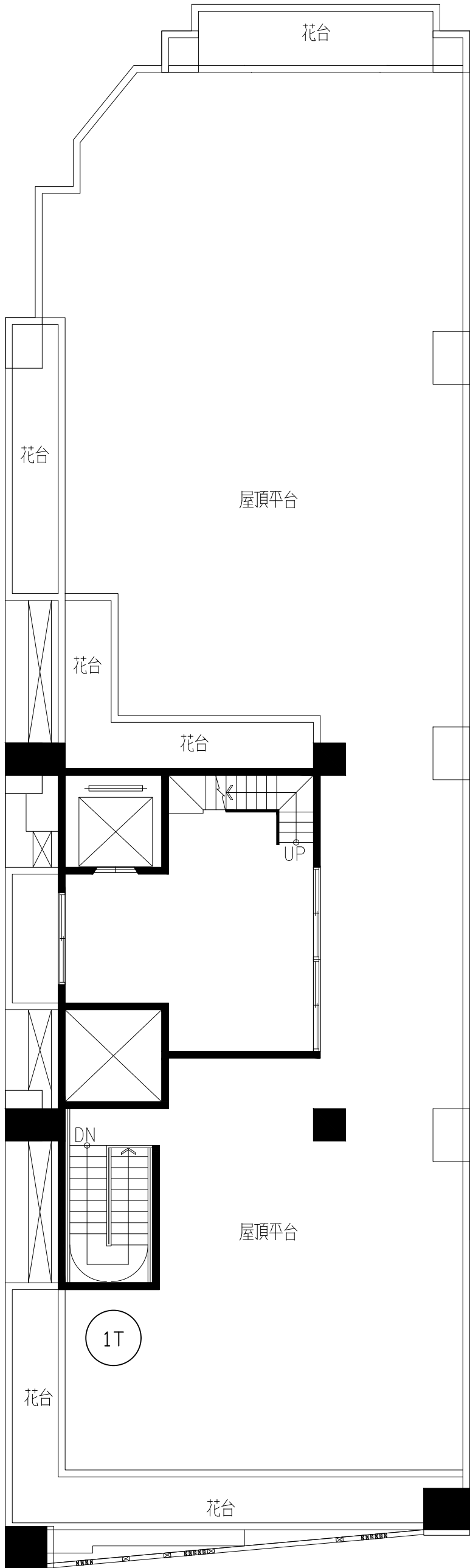
拾肆層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。

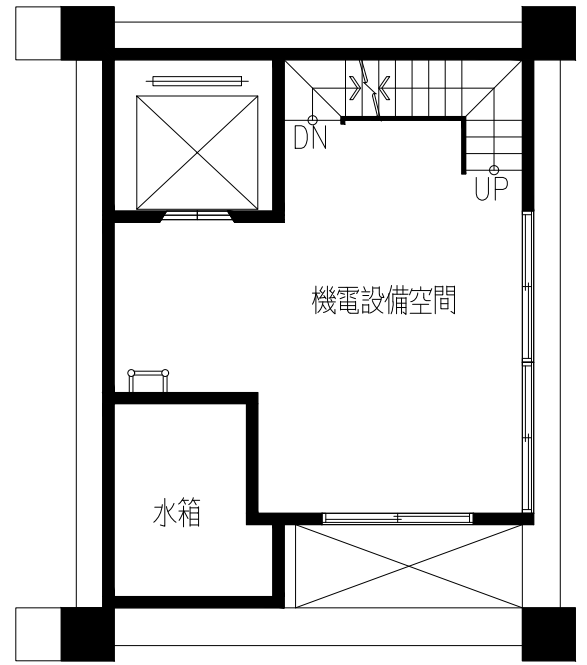


拾伍層平面圖

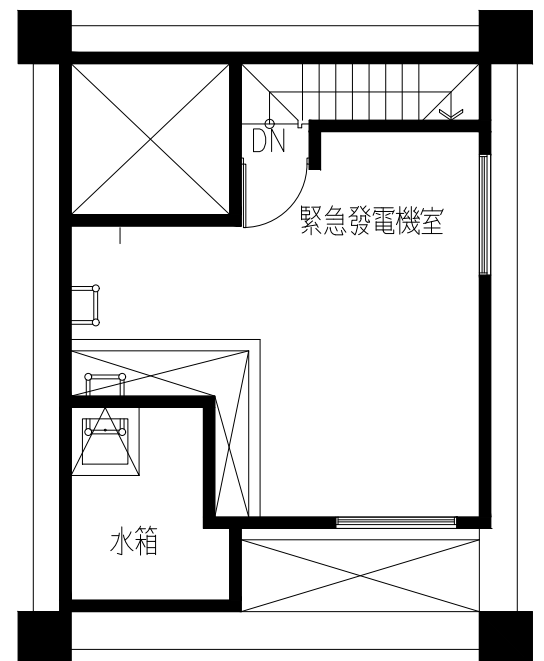
此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



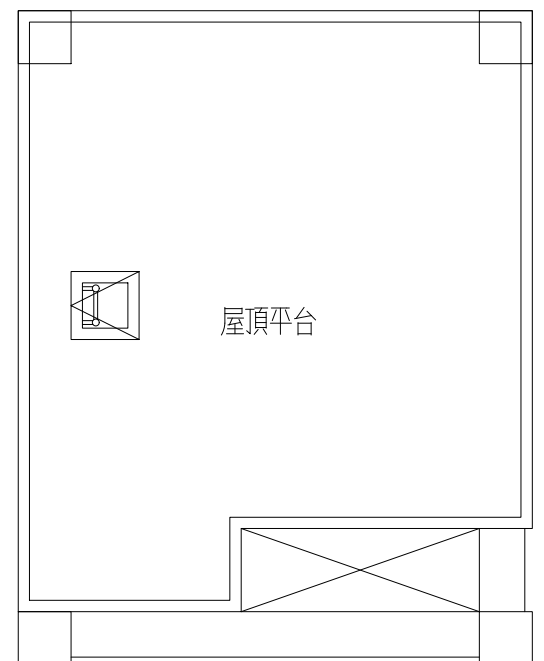
屋突壹層平面圖



屋突貳層平面圖

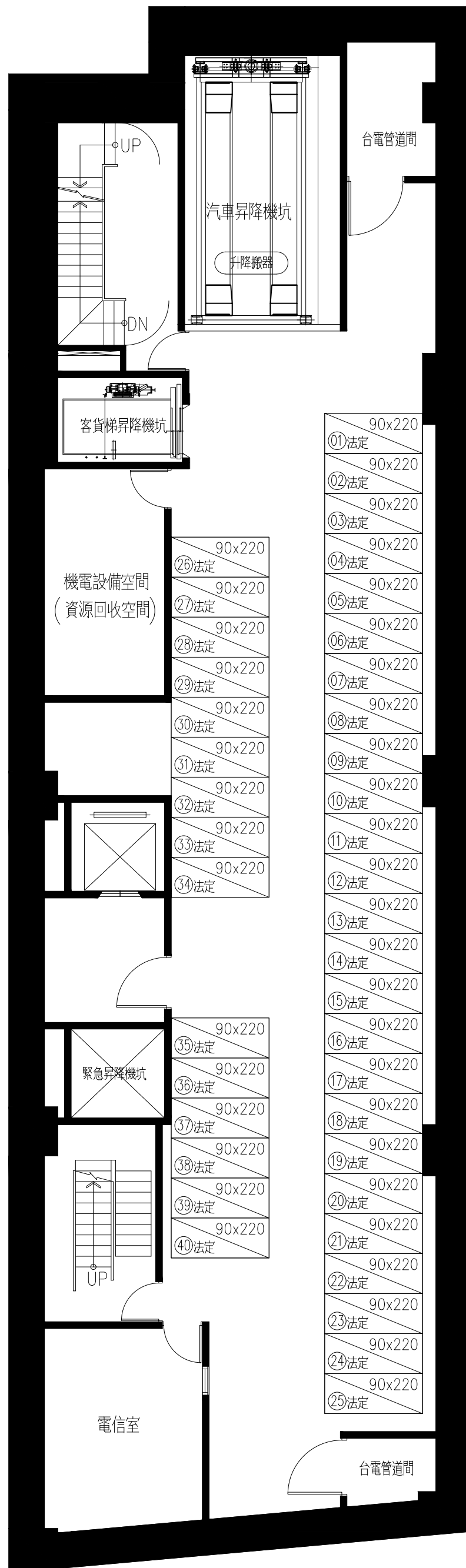


屋突參層平面圖



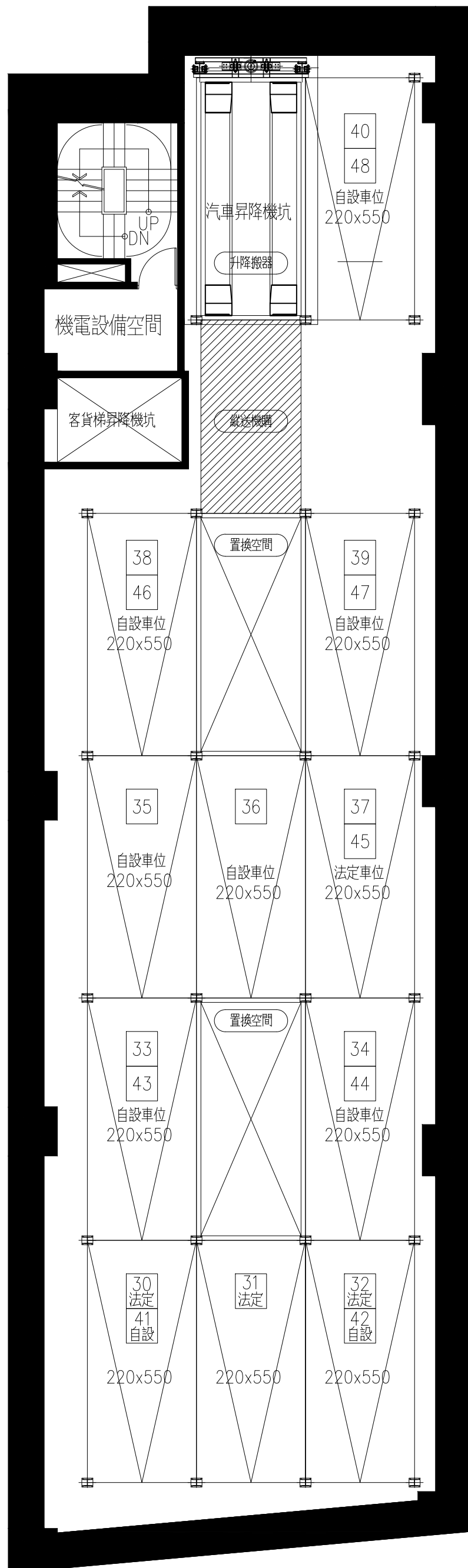
屋頂層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



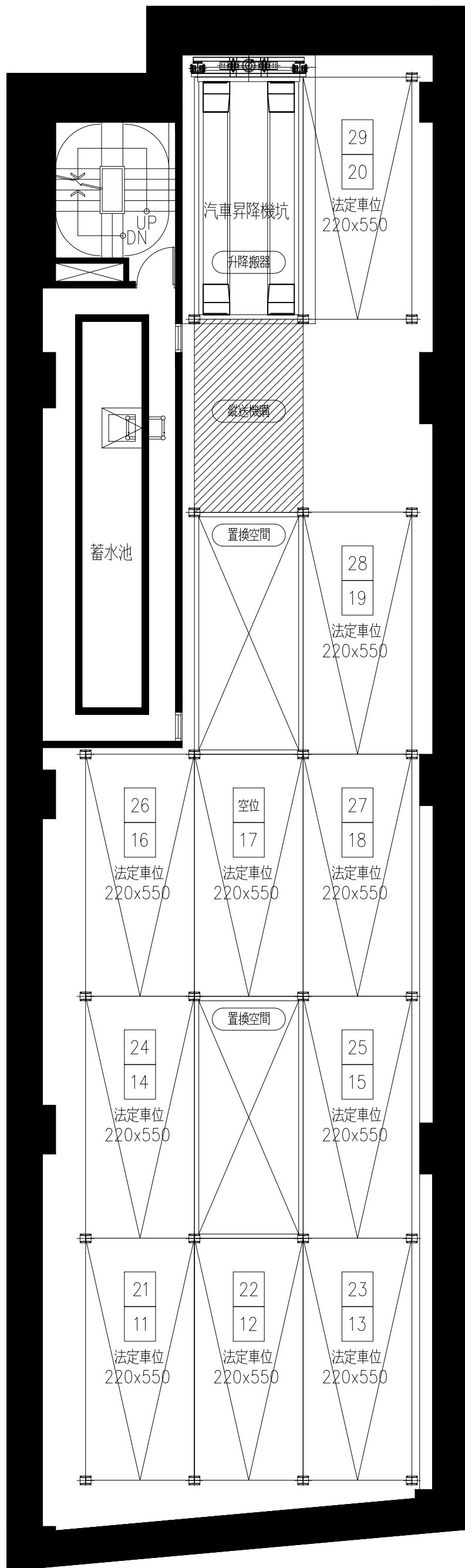
## 地下壹層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



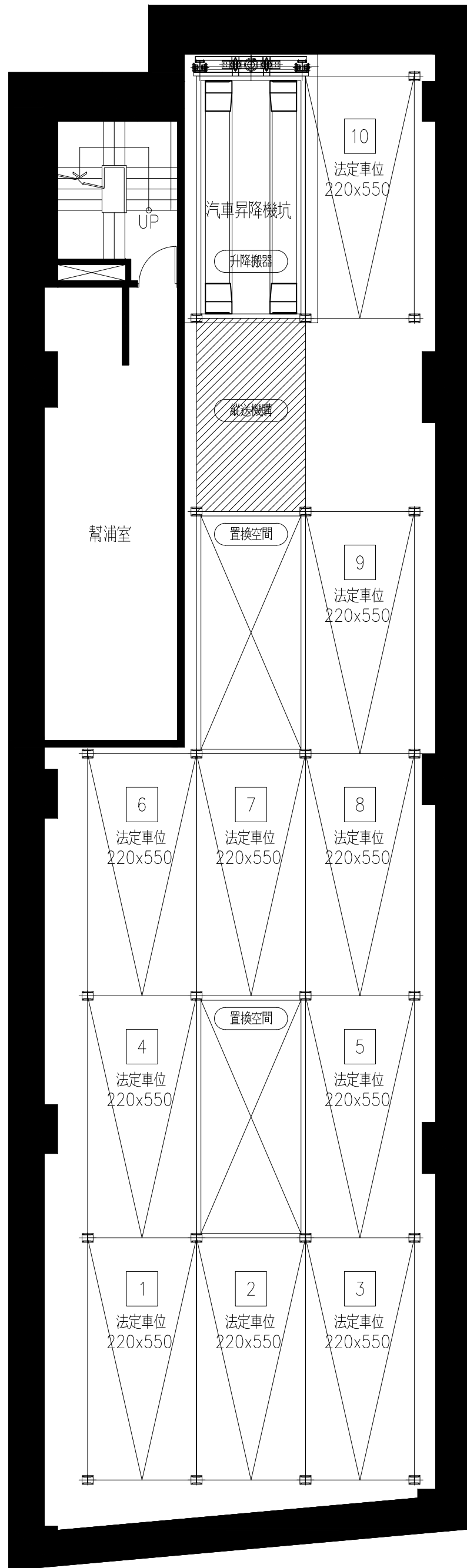
地下貳層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下參層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。



地下肆層平面圖

此圖為建管機關核准之建照平面圖，如日後依主管機關要求或配合法令變更而為之修改，仍依已修改後建管核准之平面圖為準。